

MUTUI IPOTECARI A IMPRESE

*con la garanzia del “Fondo Di Garanzia per le PMI
(legge 662/96 art. 2, comma 100, lettera “a”)*

- tasso Fisso e Variabile -

Serie FI 0408

Condizioni praticate dal 01/01/2024

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare del Lazio
Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 - cap 00049 – Velletri (Roma)
Tel.: 06964401 – Fax: 069628054
e-mail: bplazio@bplazio.it / Sito internet: www.bplazio.it
Iscrizione albo delle banche autorizzate dalla Banca d'Italia n° 5237

Riferimenti del soggetto con cui si entra in contatto in caso di offerta fuori sede:

Nome e Cognome _____ Indirizzo _____
Telefono _____ e-mail _____

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO AD IMPRESE

Il mutuo è un finanziamento a medio - lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Il prodotto “Mutui ipotecari a imprese a tasso fisso/variabile” è offerto a soggetti diversi dai privati per l’acquisto, la costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero per liquidità, è un finanziamento a medio/lungo termine all’impresa che rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un piano di ammortamento, a **tasso fisso o variabile**, a scadenze concordate.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

La durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

CHE COS'E' LA GARANZIA DEL FONDO CENTRALE PMI (legge 662/96)

Il Fondo interviene su operazioni finanziarie, a favore di PMI, perfezionate da banche, intermediari finanziari “107”, SFIS, SGR e Società di Gestione Armonizzate.

Il Fondo di Garanzia per le PMI di cui alla Legge 23 dicembre 1996, n°662 costituito presso Medio Credito Centrale S.p.a, è uno strumento, nato per favorire l'accesso al credito delle PMI mediante il rilascio, a favore delle Banche e degli Intermediari finanziari (ex art. 107 del D. lgs. n. 385 del 1993), di **garanzie dirette, irrevocabili, incondizionate** ed escutibili "a prima richiesta", di cogaranzie, rilasciate in favore delle Banche congiuntamente a Confidi o agli altri Fondi di Garanzia, nonché di controgaranzie (sia "a prima richiesta" che sussidiarie) a favore dei Confidi o di altri Fondi di garanzia che prestano garanzie alle Banche.

Il Fondo di Garanzia, pertanto, si pone l'obiettivo di sostenere lo sviluppo delle PMI italiane concedendo una **garanzia pubblica** a fronte di finanziamenti concessi dalle Banche; l'impresa che necessita di un finanziamento può chiedere alla Banca di garantire l'operazione con la garanzia pubblica. L'attivazione di tale garanzia fornisce una parziale assicurazione dei crediti concessi; la Banca in caso di insolvenza dell'impresa è risarcita dal Fondo gestito da Medio Credito Centrale Spa. Sulla parte del credito garantito dal Fondo di Garanzia la Banca non può acquisire ulteriore garanzia reale, assicurativa o bancaria.

L'impresa che richiede l'accesso al credito con garanzia del Fondo deve essere in grado di rimborsarlo; pertanto, **deve essere economicamente e finanziariamente sana** sulla base di appositi modelli di valutazione all'uopo predisposti che utilizzano dati di bilancio (e delle dichiarazioni fiscali) degli ultimi due esercizi.

Possono essere garantite le imprese italiane che rispettano i parametri dimensionali delle PMI, sulla base di quanto previsto dal decreto del Ministro delle Attività Produttive del 18 aprile 2005, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12 ottobre 2005 e dall'Allegato 1 al Regolamento (CE) n. 800/2008 della Commissione Europea: singolarmente o tra loro collegate e/o associate debbono avere meno di 250 occupati ed un fatturato annuo inferiore a 50 mln di euro o, in alternativa, il totale di bilancio deve essere inferiore a 43 mln di euro.

La Banca concede alle PMI richiedenti, finanziamenti sotto forma di finanziamenti ipotecari a medio e lungo termine con garanzia diretta del Fondo per finalità previste dalla normativa emanata dal Gestore – MCC con Disposizione Operativa pubblicata sul sito www.fondidigaranzia.it.

La copertura della garanzia diretta opera in funzione della tipologia dell'operazione e della ubicazione delle piccole e medie imprese, come previsto dal Fondo, e – allo stato - comunque non può superare l'80% dell'ammontare dell'operazione.

L'importo massimo finanziabile è sempre commisurato ai parametri valutativi della Banca anche tenuto conto della percentuale di copertura massima offerta dal Fondo di Garanzia; in ogni caso, l'importo massimo che può essere complessivamente **garantito** dal Fondo per ciascuna impresa beneficiaria non può superare il limite massimo di € 5.000.000.

L'intervento del Fondo di Garanzia può essere richiesto da parte della PMI anche per il tramite di Confidi e/o Consorzi di Garanzia (controgaranzia e/o garanzia indiretta); in tali casi, è previsto il pagamento di una commissione al Confidi e/o al Consorzio di Garanzia per il rilascio della garanzia.

Per ulteriori informazioni si rinvia al sito istituzionale del Fondo di Garanzia all'indirizzo www.fondidigaranzia.it

TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto "Mutuo a tasso fisso"

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto "Mutuo a tasso variabile"

Alle tipologie di mutuo a cui è applicato o può essere applicato in uno specifico periodo di tempo un tasso variabile, secondo l'andamento di uno o più parametri di riferimento indicati nel contratto, la Banca può applicare un tasso minimo comprensivo di spread svincolato dai parametri di indicizzazione suddetti, come indicato in dettaglio nelle condizioni economiche "tasso minimo".

Il rischio principale dei mutui a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Per saperne di più:

La **Guida pratica del mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e presso tutte le filiali della Banca Popolare del Lazio.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

(con intervento di società terza per l'attività di istruttoria / consulenza fornita all'impresa)

Tasso fisso - Tasso Effettivo Globale (TAEG)

8,44 %

Esempio di mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00 durata 20 anni con rientro in 240 rate mensili; tasso d'interesse nominale annuo 7,54% (irs 20Y + 5,00)

Oneri e spese che determinano il TAEG:

imposta sostitutiva 0,25% sull'importo erogato; spese d'istruttoria nella misura di 1,00% dell'importo erogato; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato comprensivo d'IVA)

Spese collegate all'erogazione del credito: massimo 1,50% - compenso una tantum a carico dell'impresa, richiesto da società terza per l'attività di istruttoria / consulenza per il rilascio della garanzia del Fondo per le PMI. + IVA 22% calcolata sul compenso, costo della garanzia MCC 1,00% dell'importo garantito.

Tasso variabile - Tasso Effettivo Globale (TAEG)

9,89 %

Esempio di mutuo a tasso fisso d'importo pari € 100.000,00 durata 20 anni con rientro in 240 rate mensili; tasso d'interesse nominale annuo 8,85% (euribor 1 mese + 5,00)

Oneri e spese che determinano il TAEG:

imposta sostitutiva 0,25% sull'importo erogato; spese d'istruttoria nella misura di 1,00% dell'importo erogato; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato comprensivo d'IVA)

Spese collegate all'erogazione del credito: massimo 1,50% - compenso una tantum a carico dell'impresa, richiesto da società terza per l'attività di istruttoria / consulenza per il rilascio della garanzia del Fondo per le PMI. + IVA 22% calcolata sul compenso, costo della garanzia di MCC 1,00% dell'importo garantito.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate

dall'andamento del parametro di riferimento.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

	VOCI	COSTI	
Importo massimo garantito		Max. € 5.000.000,00	
Durata		max. 20 anni	
Tasso di interesse nominale annuo in misura variabile		<p>Il tasso d'interesse sarà pari alla media mensile dell'Euribor a 1/3/6 mesi lettera/base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata dal Comitato di Gestione dell'Euribor e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario e – per quanto concerne la misura iniziale - relativa al mese precedente quello di stipula del contratto di finanziamento e, di seguito, relativa al primo dei due mesi solari precedenti quello di applicazione del tasso.</p> <p>Il tasso come sopra rilevato è maggiorato dello spread previsto</p>	
Tasso di interesse nominale annuo in misura fissa		<p>Il tasso di interesse sarà pari all' EuroIrs lettera di periodo (riferito alla durata del mutuo), pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il tasso come sopra rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di applicazione verrà maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione Spread di seguito riportata)</p>	
Spread	Classe rating BPLazio	Classe di merito	spread
	AAA – AA	1	2,30
	A – BBB	2	2,50
	BB – B	3	3,25
	CCC	4	4,00
	CC – C	5	5,00
	No rating		3,25
Tasso di interesse di preammortamento		Lo stesso tasso d'interesse previsto per il periodo di ammortamento	
Tasso di mora		Tasso d'interesse applicato tempo per tempo all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali e, comunque, mai superiore al tasso soglia ai fini usura tempo per tempo vigente	

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,00% dell'affidamento concesso
		Perizia tecnica	Eventuale perizia tecnica, tramite società di valutazione o professionista indicato dalla banca stessa, al fine di valutare il programma di investimento oggetto del finanziamento. Il costo della perizia è regolato direttamente dal cliente secondo l'onorario da concordarsi con il Perito.

Spese per la gestione del rapporto	Commissioni per: Istruttoria – consulenza richieste da società terza	Compenso una tantum a carico dell'impresa, richiesto da società terza per l'attività di istruttoria/consulenza per il rilascio della garanzia del Fondo per le PMI. Massimo 1,50% dell'importo concesso (con minimo pari a 0,90%) + IVA 22%			
	Gestione pratica	Non prevista			
	Incasso rata	esente			
	Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
	Accollo mutuo	Euro 51,65			
	Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
	Commissioni mensili pro-rata mese	Non previste			
	Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82			
	Spese per certificazioni interessi	Euro 5,16			
	Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online	Zero			
	Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo	Area di destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)		0,3504	0,5004	0,6004	
da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)		0,5704	0,8204	1,0704	
Piani d'ammortamento	Tipo d'ammortamento	Progressivo "francese"			
	Tipologia di rata	Costante (per il tasso fisso) Variabile (per il tasso variabile)			
	Periodicità delle rate	Mensili, trimestrali, semestrali			

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Parametro d'indicizzazione x tasso variabile	Media mensile arrotondata DICEMBRE 2023
Euribor 1 mese / 360	3,85 %
Euribor 3 mesi / 360	3,95 %
Euribor 3 mesi / 360	3,95 %

Parametro d'indicizzazione per tasso fisso	Data di rilevazione	Misura dell'indice
Eurirs 10 anni lettera	31/12/2023	2,51 %
Eurirs 15 anni lettera	31/12/2023	2,58 %
Eurirs 20 anni lettera	31/12/2023	2,54 %

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse Applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
8,85% variabile	20	€ 890,10	€ 1.022,00	€ 766,32
7,54% fisso	20	€ 808,04	=====	=====

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bplazio.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

- Perizia tecnica

A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca, costo minimo di Euro 235,46 (Iva inclusa), applicato in caso di perizia unica o iniziale inerente un immobile ad uso non residenziale. Il predetto costo può variare in caso di valutazione di più unità immobiliari e in caso di SAL (stato avanzamento lavori) per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale. Per le operazioni di surroga non sarà applicato nessun costo di perizia.

- Adempimenti notarili

Spese richieste dal notaio

- Assicurazione immobile

L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca. Il cliente può scegliere uno qualsiasi degli intermediari assicurativi di suo gradimento.

- Imposta sostitutiva

Per le operazioni di durata superiore a 18 mesi e giorni 1, la banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601 (imposta sostitutiva).

- Costo della garanzia

Per la concessione della garanzia da parte del Fondo di Garanzia l. 662/96 la commissione, quando dovuta è diversificata in funzione:

- dell'ubicazione territoriale dell'impresa
 - delle dimensioni aziendali (micro, piccola o media)
- Il costo massimo attualmente previsto è pari all'1% dell'importo garantito.

- **Costo mancato perfezionamento**

Nei casi in cui, a seguito della delibera di ammissione del Consiglio di gestione del Fondo di Garanzia, il finanziamento garantito non sia successivamente perfezionato per ragioni imputabili all'impresa beneficiaria, la Banca si riserva, laddove previsto, la facoltà di richiedere il pagamento di una commissione d'importo pari ad euro 300,00 (trecento) a titolo di recupero delle spese reclamate dal Fondo.

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** massimo 60 giorni

- **Disponibilità dell'importo:** massimo 15 giorni

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale residuo

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non dovrà sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio: commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio contratto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca provvederà a chiudere il rapporto contrattuale immediatamente al ricevimento della richiesta da parte del Cliente.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, per lettera raccomandata A/R o per via telematica, inviandolo all'Ufficio Reclami della Banca Popolare del Lazio- Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 – 00049 - Velletri (RM) – E-mail: bplazio@bplazio.it – ufficio.reclami@pec.bplazio.it, che provvederà a rispondere entro 60 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Popolare del Lazio

Se sorge una controversia con la Banca/Intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca/Intermediario, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi a:

- Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, telefono 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Popolare del Lazio.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Euribor	Euro Interbank Offered Rate rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui principali quotidiani e settimanali di carattere finanziario.
Euroirs	(<u>acronimo</u> di Euro Interest Rate Swap , <i>tasso per gli swap su interessi</i>) è il <u>tasso di riferimento</u> , calcolato giornalmente dalla <u>European Banking Federation</u> , che indica il <u>tasso di interesse medio</u> al quale i principali <u>istituti di credito</u> europei stipulano <u>swap</u> a copertura del rischio di interesse.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della prima abitazione e per altre finalità. In caso di acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione diversa dalla prima casa, si applica la percentuale pari al 2,00%. L'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 17 del DPR 29.09.1973, n.601, comprende anche le imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali e viene applicata in luogo delle stesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale.	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento

	restituito
Quota interessi.	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread.	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
Tasso minimo	Soglia minima al disotto della quale il tasso d'interesse non può scendere per effetto delle clausole d'indicizzazione
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica, di riscossione della rata e dell'imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso di rifinanziamento B.C.E.	Tasso delle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.