FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO CHIROGRAFARIO AZIENDALCREDITO CAP & FLOOR

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.

PIAZZA DEL POPOLO N.15 - 12038 - SAVIGLIANO (CN)

Telefono e fax: 0172.2031 / 0172.203203
Contatti: www.bancacrs.it/contatti
Sito internet: www.bancacrs.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 - Cod. ABI 06305

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale Euro 38.011.495,08

CHE COS'È IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Il mutuo chirografario è un finanziamento non garantito da ipoteca ma dall'impegno del debitore. La banca consegna al cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Il rimborso della somma data a mutuo avviene mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annuo del credito concesso.

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

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

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

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.

La banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.

Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:
La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , presso tutte le filiali della banca e sul sito www.bancacrs.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile

Importo totale del credito: € 150.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,79%	Costo totale del credito: € 37.770,19 Importo totale dovuto dal cliente: € 187.770,19

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso variabile

Importo totale del credito: € 150.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Indicatore del costo totale del credito: 10,51%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 40.020,48 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 190.020,48

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore privato di 40 anni di età e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico di Euro 2.250,29.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata	60 mesi
Valute disponibili	Euro

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,596%) + 5,9 punti perc. Minimo: 6,9% Massimo: 9,9% Valore effettivo attualmente pari a: 8,496% Euribor 6 mesi/360 var.trim.le (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.).Nella determinazione del tasso il parametro Euribor non potrà mai essere inferiore a 1 (FLOOR) nè superiore a 4,00 (CAP). Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,614%
Tasso di interesse di preammortamento	V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,596%) + 5,9 punti perc. Minimo: 6,9% Massimo: 9,9% Valore effettivo attualmente pari a: 8,496% Euribor 6 mesi/360 var.trim.le (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.).Nella determinazione del tasso il parametro Euribor non potrà mai essere inferiore a 1 (FLOOR) nè superiore a 4,00 (CAP). Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,614%

Nella determinazione del tasso variabile, il parametro Euribor non potrà mai essere inferiore a 1,00 (FLOOR=valore minimo del parametro) né superiore a 4,00 (CAP=valore massimo del parametro), costituendo così un "corridoio" entro il quale il tasso potrà variare nel tempo.
Di conseguenza il tasso minimo che potrà essere applicato al mutuo sarà dato dalla seguente formula: Euribor 1,00 (FLOOR) + spread, mentre il tasso massimo sarà così determinato: Euribor 4,00 (CAP) + spread.

Tasso di mora	1,9 punti percentuali in più sul tasso nominale

Variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento
In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della Banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Spese di istruttoria	1,5% Minimo: € 150,00

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata / Cassa	€ 3,50
Spese incasso rata / Presenza rapporto	€ 3,50
Spese incasso rata / SDD	€ 3,50
Accollo mutuo	€ 150,00
Spese per decurtazione mutuo	1%
Spese estinzione anticipata	1%
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio elettronico	€ 2,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio cartaceo in house	€ 5,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio cartaceo c/o outsourcer	€ 10,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 15,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00

Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Imposta di registro in luogo dell'imposta sostitutiva (se dovuta)	€ 200,00
Recupero bollo in luogo dell'imposta sostitutiva (solo se il rapporto non è regolato in conto corrente)	€ 16,00
Spese trasparenza periodica / Posta	€ 0,75
Spese trasparenza periodica / Casellario postale interno	€ 0,00
Spese trasparenza periodica / Casellario elettronico	€ 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Commissione rata insoluta	€ 3,50
Spese di rinegoziazione	€ 0,00
Oneri annuali gestione pratica	€ 50,00

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza assicurativa facoltativa	€ 2.250,29 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Costo garanzia	Come da accordi con Confidi e/o enti terzi
Oneri di mediazione creditizia	Se dovuti, per l'importo comunicato direttamente dal mediatore creditizio prescelto.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Periodicità delle rate	Mensile
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Mensile
Tipo preammortamento	Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	Giorni commerciali / 360

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 150.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
8,496%	2	€ 6.818,08	Non previsto	Non previsto
8,496%	3	€ 4.734,85	€ 4.798,36	€ 4.662,64
8,496%	4	€ 3.696,96	€ 3.792,12	€ 3.588,78
8,496%	5	€ 3.077,19	€ 3.191,24	€ 2.947,53

* Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancacrs.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

- **Polizza assicurativa obbligatoria**

Per alcune tipologie di mutui chirografari, ad esempio quelli finalizzati alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al cliente può essere richiesto di assicurare l'impianto per tutta la durata del finanziamento, con copertura *all risk*.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

- **Polizze assicurative facoltative - CPI/PPI**

Le polizze di tipo PPI (Payment Protection Insurance) o CPI (Credit Protection Insurance) costituiscono una soluzione assicurativa attraverso la quale il cliente può soddisfare l'esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e la perdita dell'impiego. Al verificarsi dell'evento assicurato viene garantito, a seconda della tipologia della polizza e delle coperture previste, il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo o delle rate residue del finanziamento stesso.
Tali polizze sono facoltative e quindi non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi dell'eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

A titolo di esempio, al fine di valutare l'impatto del premio della polizza sul costo del finanziamento, si rinvia alla precedente tabella "**Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa**"

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente può sostenere i costi relativi ad eventuali servizi a lui prestati da soggetti terzi quali, ad esempio, le competenze pagate dal cliente a Consorzi di garanzia collettivi (Confidi) e/o Enti terzi cofinanziatori o garanti di crediti speciali.

Tali costi non sono inclusi nel calcolo esemplificativo TAEG riportato nella sezione iniziale al presente Foglio informativo ma sono inclusi, ove sostenuti dal cliente, nel calcolo del TAEG contrattuale.

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi:

- prestati da soggetti terzi:

- Oneri di mediazione creditizia:	se dovuti, da corrispondere direttamente al mediatore creditizio prescelto. Tali costi non sono inclusi nel calcolo esemplificativo TAEG riportato nella sezione iniziale del presente Foglio informativo ma sono inclusi, ove sostenuti dal cliente, nel calcolo del TAEG contrattuale.

- acquistati attraverso la banca/intermediario:

- Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973):	se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 gg da presentazione documentazione completa
Disponibilità dell'importo	15 gg dalla data stipula

RATING DI LEGALITA'

Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate

Tasso di interesse nominale annuo	0,25 punti in meno.	
Istruttoria:	- spese	50,00 euro in meno rispetto all'importo massimo
	- durata	2 giorni in meno
Precisazione:	Per importo massimo si deve intendere l'importo che verrebbe applicato ordinariamente.	

Il tasso di interesse pattuito contrattualmente in ottemperanza alla vigente disciplina sul rating di legalità delle imprese trova applicazione per tutto il periodo di durata del contratto in cui il mutuatario risulti in possesso del rating stesso. Laddove il mutuatario perdesse il predetto requisito, anche per effetto di sospensione, si applicherà il tasso di interesse determinato aumentando di 0,25 punti il tasso contrattuale in vigore al momento della rilevazione da parte della banca della perdita del rating, e comunque entro il limite di cui alle disposizioni vigenti in materia di usura, ferme restando, in ogni caso, in presenza di tasso indicizzato, le pattuizioni relative all'applicazione del tasso di interesse in ipotesi di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione, ove contrattualmente previste; ciò a decorrere dalla data di inizio della successiva rata di ammortamento.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto.
Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a: Ghigo Dott.ssa Silvia (tel.0172-2031) P.zza del Popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it oppure a segreteria.bancacrs@legalmail.it , che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it ., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.
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.
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"1	*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.*
Piano di ammortamento "italiano"	*Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.*
Piano di ammortamento "tedesco"	*Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.*
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di 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 e di riscossione della rata. 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 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 di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.