

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO SURROGA - TASSO VARIABILE

Decorrenza 20/07/2026

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e Forma Giuridica: Tyche Bank S.p.A.
Sede Legale e Direzione Generale: Via Luigi Carlo Farini, 6 – 40124 Bologna (BO)
Tel. 090 6012022 - Fax 090 6409739
Capitale sociale: Euro 30.000.000,00 (i.v.)
Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro Imprese di Bologna: 03104290832
Sito Internet: www.tychebank.it
E-mail: info@tychebank.it - Pec: tychebank@pec.tychebank.it
Codice ABI 03426.4 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5740
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Nel caso di OFFERTA FUORI SEDE attraverso INTERMEDIARI DEL CREDITO da compilare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

Denominazione dell'Intermediario	
Codice Fiscale/Partita IVA	
Sede Legale	
Telefono/Indirizzo email	
Numero Iscrizione ad Albi o Elenchi	
Cognome e Nome del soggetto che entra in contatto con il cliente	
Qualifica	

CHE COS'E IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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

Il **Mutuo Surroga** è un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca, per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 anni. L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. La Banca si surroga, nell'ipoteca originaria, al precedente creditore. Spese di perizia e spese notarili sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

La presenza di un tasso minimo: qualora l'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di interesse risultasse negativo, alle relative date di rilevazione, il tasso d'interesse annuo applicato per il periodo di riferimento sarà comunque pari allo spread. Ne consegue che il cliente non potrà più beneficiare di riduzioni di tasso fino a quando l'indice di riferimento resterà negativo.

Alla conclusione del finanziamento l'età del richiedente o, in caso di cointestazione, di almeno uno dei cointestatari, non dovrà essere superiore ai 75 anni.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.tychebank.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: Euro 100.000,00

Costo totale del credito: Euro 65.863,80

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 165.863,80

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,83%

Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** è calcolato considerando gli interessi di ammortamento, l'imposta sostitutiva, il costo dell'assicurazione incendio e le spese e commissioni, ove previste, relative a: istruttoria, perizia e incasso rata.

Importo	Euro 100.000,00
Durata	15 anni
Tasso	7,121%
Commissioni di istruttoria	Euro 1.500,00 (1,50% del capitale finanziato)
Imposta Sostitutiva	Euro 250,00 (0,25% del capitale finanziato)
Spese perizia	Euro 244,00
Spese assicurazione	Calcolate forfettariamente per Euro 500,00
Commissioni di incasso rata	Euro 2,00 (totale euro 360,00)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Non è incluso, in quanto non conosciuto, l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente.

VOCI	COSTI
Importo minimo finanziabile	Euro 80.000,00
Importo massimo finanziabile	L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. In ogni caso l'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore dell'immobile (per "valore dell'immobile" si intende il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dell'immobile accertato tramite perizia disposta dalla Banca)
Durata	Min 5 anni - Max 25 anni
Garanzie accettate	La Banca chiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del mutuo, pari al 200% dell'importo finanziato. Sull'immobile oggetto del finanziamento, che deve essere ubicato nel territorio nazionale, è necessario effettuare una specifica valutazione che deve essere redatta da periti indipendenti convenzionati con la Banca, dotati di adeguata professionalità e nel rispetto della normativa vigente. Il costo della valutazione dell'immobile è riportato nella sezione "Spese – Perizia tecnica". La Banca si riserva di acquisire ulteriori garanzie reali e/o personali.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile, con revisione mensile (la rata viene aggiornata ogni mese), determinato sulla base del valore dell'indice di riferimento EURIBOR 1 MESE/360, media mensile riferita al mese precedente la data di stipula, maggiorato di una percentuale fissa (spread). Tasso minimo: 5,000% Di seguito si riporta il tasso di interesse esemplificativo applicabile al mutuo. Il tasso riportato è aggiornato sulla base dell'ultima rilevazione dell'indice di riferimento del 01 luglio 2026. <u>Il tasso applicato al contratto potrà essere diverso, in relazione al valore dell'indice di riferimento.</u> 7,121% Esempio: Euribor 1M/360 media mese precedente: +2,121 Data di rilevazione: 01/07/2026 Spread: 5,00% Tasso calcolato: $+2,121 + 5,000\% = 7,121\%$ Tasso minimo: 5,000% Tasso applicato: 7,121% L'indice di riferimento EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI) e pubblicato su <i>Il Sole 24 Ore</i>. L'utilizzo di tale indice comporta che il tasso debitore applicato all'apertura di credito possa variare nel tempo in funzione dell'andamento dell'indice stesso. In caso di aumento dell'EURIBOR, il tasso debitore applicato alle somme utilizzate dal consumatore può aumentare e, conseguentemente, possono aumentare gli interessi dovuti e il costo complessivo del credito. Il consumatore deve pertanto considerare che l'andamento dell'indice potrebbe comportare un aumento degli oneri finanziari e influire sulla sostenibilità economica dell'utilizzo del credito. Analogamente, una diminuzione dell'EURIBOR può determinare una riduzione degli interessi dovuti e del costo complessivo del credito. In caso di modifica sostanziale, cessazione o indisponibilità dell'indice, troveranno applicazione le clausole contrattuali e i piani di sostituzione predisposti dalla Banca ai sensi del Regolamento (UE) 2016/1011 (Benchmark Regulation).
	Indice di riferimento	EURIBOR 1 MESE BASE 360, media mensile riferita al mese precedente la data di stipula
	Spread	Max 5,000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	Euro 0,00
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Assicurazione immobile	Il mutuatario è tenuto ad assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, l'immobile su cui è iscritta ipoteca, per tutta la durata del finanziamento. La polizza, di durata pari a quella del finanziamento, deve prevedere le seguenti coperture per i casi di: - danni materiali causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, trombe d'aria ed uragani, atti dolosi eventi sociopolitici, ricorso terzi da incendio, responsabilità civile della vita privata, caduta aeromobili (loro parti o cose trasportate), urto di veicoli, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, onda sonora. - danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento di impianti elettronici, idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Assicurazione immobile	impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro. L'importo assicurato deve essere pari al valore di perizia dell'immobile. La polizza, sottoscritta con primaria Compagnia di assicurazione di gradimento della Banca, scelta dal Cliente, dovrà essere vincolata a favore della Banca, in relazione all'operazione di finanziamento sottostante (allo scopo di far conseguire alla Banca il diritto di percepire direttamente dall'Assicuratore l'indennità da questi dovuta nel caso si verifichi un sinistro sull'immobile).
		Imposta sostitutiva	Non prevista per i finanziamenti con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile.
		Mediazione	A carico del Cliente. L'Intermediario creditizio può richiedere una commissione per l'attività svolta, fino al massimo di legge pari al 3% dell'importo finanziato. <i>Per la specifica operazione il compenso della mediazione è pari al ____ % dell'importo del mutuo (da compilare a cura del soggetto incaricato prima della consegna la Cliente)</i>
	SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	Euro 2,00
		Invio comunicazioni	In modalità elettronica: Euro 0,00 In modalità cartacea: Euro 1,50 per documento
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Rata composta di capitale ed interessi (per i mutui a tasso variabile l'importo della rata in base all'andamento dell'indice di riferimento)
	Periodicità delle rate		Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO RATA

Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 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*
7,121 %	10	1.169,33	1.255,44	1.085,44
7,121 %	15	907,61	1.010,05	810,19
7,121 %	20	784,58	899,62	676,71
7,121 %	25	716,52	841,92	599,79

(*) i finanziamenti a tasso variabile prevedono un floor al tasso di interesse, lo scenario tiene quindi conto dell'oscillazione più ampia possibile (tasso minimo 5,00%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.tychebank.it

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Nel caso in cui il pagamento delle rate sia effettuato dopo il 5° giorno lavorativo successivo alla scadenza, saranno applicati interessi di mora nella misura di 3 punti in più del tasso contrattuale , calcolato per i giorni di effettivo ritardo. In ogni caso, il tasso di mora non può superare il "tasso soglia di usura" vigente al momento della stipula del contratto.
Sospensione pagamento rate	Non previste
Adempimenti notarili	Le spese notarili sono a carico della Banca
Imposta di registro	Nella misura e nei casi previsti dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Nella misura e nei casi previsti dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Variazione/Restrizione ipoteca	Euro 100,00
Recupero spese per invio sollecito pagamento rate	Euro 2,60 per ciascun sollecito + spese postali

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione della somma finanziata avviene di norma contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

In casi particolari, il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma, tempo entro il quale il cliente deve consegnare la documentazione dovuta, è di 20 giorni.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Copia del documento d'identità in corso di validità, dei richiedenti e di eventuali garanti
Copia della tessera sanitaria o codice fiscale, dei richiedenti e di eventuali garanti
Attestazione di residenza
Composizione del nucleo familiare e persone a carico
Documenti attestanti la situazione lavorativa
Ultimi 2 modelli della dichiarazione dei redditi del/i richiedente/i e di eventuali garanti
Ultime 2 buste paga/cedolini pensione
Elenco degli affidamenti in essere con evidenza di forme tecniche, accordato, utilizzo, scadenza e garanzie
Visure catastali e dichiarazioni sulla situazione immobiliare comprensiva dei gravami
Atto di provenienza dell'immobile
Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 2 (due) giorni, 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.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Nel caso di richiesta di chiusura del rapporto da parte della parte finanziata, la Banca sarà obbligata a provvedervi entro il termine massimo di 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta stessa, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della parte finanziata

Reclami

I reclami vanno inviati a Tyche bank S.p.A., Ufficio Reclami, Via Luigi Carlo Farini 6 - 40124 Bologna, posta elettronica: reclami@tychebank.it, posta elettronica certificata: reclami@pec.tychebank.it, che deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso 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 chiedere al finanziatore. La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal D.Lgs. n. 28/2010, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

- a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- b) a uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui sopra presso l'ABF. Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la guida relativa all'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Descrizione	Valore
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.
Indice di riferimento	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Restrizione ipoteca	Possibilità di liberare una o più unità immobiliari date a garanzia in precedenza, pur mantenendo la sussistenza del finanziamento originario.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Surroga (portabilità)	Operazione che consente di ottenere da una banca un finanziamento finalizzato ad estinguere quello ottenuto dalla banca finanziatrice originaria. Il mutuatario può ottenere dalla nuova banca condizioni migliorative per quanto riguarda, ad esempio, tassi di interesse e durata ma l'importo finanziato del nuovo mutuo deve coincidere con il debito residuo del finanziamento originario. Il mutuatario non deve sostenere alcuna spesa per il perfezionamento dell'operazione: le spese, ivi incluse quelle notarili, sono totalmente a carico della nuova banca e non è dovuta la corresponsione di alcun compenso di estinzione anticipata. Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo. Non occorre il consenso della banca finanziatrice originaria per il perfezionamento dell'operazione. L'ABI, con riguardo a tale operazione, ha definito una procedura di colloquio interbancaria ispirata a criteri di riduzione di tempi e di costi. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente alla nuova banca che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce da quella originaria i dati relativi al mutuo in essere (ad es. ammontare del debito residuo).
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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.