

**CIRCOLARE OBBLIGATORIA 1/2019 DEL 24 MAGGIO, RELATIVA ALLA
LEGGE 5/2019 DEL 15 MARZO IN MERITO AI CONTRATTI DEL CREDITO
IMMOBILIARE (IN PROSIEGUO, LCCI)**

ALLEGATO I

**CONTENUTO DEL TEST A CUI SI RIFERISCE L'ART. 15.2 C) DELLA
LCCI**

A) TEST PER IL MUTUATARIO

1.-CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE PRECONTRATTUALE

1.1.- Conferma di aver ricevuto nel giorno indicato nella pratica la seguente documentazione?

a) PIES SÌ/NO b) Scheda di avvertenze standardizzate (FiAE) SÌ/NO c) Copia della bozza di contratto SÌ/NO d) Documento informativo sulle spese SÌ/NO e) Documento riportante le condizioni delle garanzie dell'assicurazione richiesta SÌ/NO f) Documento riportante l'avvertenza al mutuatario sull'obbligo di avvalersi della consulenza notarile SÌ/NO

g) (Solo in caso di prestito a interesse variabile) Prospetto delle rate nei in diversi scenari di evoluzione del tasso di interesse SÌ/NO

1.2.- L'ente le ha spiegato il contenuto dei documenti indicati e ha risposto alle sue domande?
SÌ/NO

2.-SCELTA DEL NOTAIO

2.1.- È stato/a informato/a dall'ente finanziario che la scelta del notaio spettava a Lei di diritto?
SÌ/NO

2.2.- Conferma che sono il notaio scelto?
SÌ/NO

3.-CARATTERISTICHE E AMMORTAMENTO DEL PRESTITO

3.1- Conosce il capitale e la durata del prestito, oltre all'importo e alla periodicità delle rate?
SÌ/NO

3.2.-Sa che ognuna delle rate include una parte di capitale e un'altra di interessi?
SÌ/NO

4.-TASSO DI INTERESSE

4.1.- Il tasso di interesse che le hanno offerto è fisso per tutta la durata del prestito o è prevista una sua variazione in un qualsiasi momento?

FISSO/VARIABILE

4.2.- La sua offerta prevede agevolazioni sul tasso di interesse nel caso sottoscriva determinati prodotti con l'ente prestatore o con enti da esso segnalati?

SÌ/NO

4.3.- Nel caso di prestito a interesse fisso, Lei sa che non trarrà vantaggio da un'eventuale riduzione futura dei tassi di riferimento del mercato?

SÌ/NO

4.3.- In caso di prestito a interesse variabile,

a) sa che l'interesse futuro si calcola sommando un differenziale al tasso di interesse di riferimento concordato?

SÌ/NO

b) Comprende che i tassi di interesse di riferimento variano nel corso del tempo e che tale variazione potrebbe comportare un aumento della rata?

SÌ/NO

5.- SURROGA DEL CREDITORE

5.1 Sa che può cambiare ente prestatore tramite una procedura chiamata "surroga", che comporta l'ammortamento totale anticipato del suo mutuo e gode di agevolazioni fiscali e tariffarie?

SÌ/NO

6.- ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO

6.1.- Nell'offerta che le ha proposto l'ente prestatore è prevista una commissione per l'estinzione anticipata?

- In caso di estinzione totale: SÌ/NO
- In caso di estinzione parziale: SÌ/NO
- In caso di cambio dell'ente prestatore (surroga del creditore): SÌ/NO

6.2.- Le è chiaro che tale commissione, qualora prevista, potrà essere applicata solo se l'estinzione anticipata produce una perdita per l'ente prestatore, il quale sarà tenuto a fornire opportuna giustificazione?

SÌ/NO

7.- COMMISSIONI

7.1.- Il suo prestito è gravato da:

-commissioni di apertura SÌ/NO

-commissioni per la variazione delle condizioni (novazione) SÌ/NO

-commissione per il sollecito delle rate non pagate: SÌ/NO

8.- INADEMPIMENTO

8.1.- Le è chiaro che in caso di mancato pagamento le verrà richiesto il pagamento dell'interesse di mora legalmente stabilito sull'importo non corrisposto?

SÌ/NO

8.2.- Le è chiaro che se il mancato pagamento raggiunge una determinata somma l'ente finanziario può dichiarare il prestito scaduto anticipatamente ed esigere ad ognuno dei mutuatari la totalità del debito?

SÌ/NO

9.- ESECUZIONE IPOTECARIA

9.1.- Comprende che il mancato pagamento del prestito può comportare la perdita del bene ipotecato e la sua vendita all'asta pubblica?

SÌ/NO

9.2.- Risponde di questo debito con tutti i suoi beni, presenti o futuri, o solo con il bene ipotecato?

CON TUTTI I BENI/SOLO CON IL BENE IPOTECATO

9.3.- Le è chiaro che, se risponde con tutti i suoi beni e il valore ottenuto dalla vendita all'asta del bene ipotecato è inferiore al debito, deve comunque corrisponderne la differenza all'ente prestatore?

SÌ/NO

B) TEST PER IL GARANTE*

***Se si tratta di un credito, i riferimenti a “mutuo”, “ente prestatore” e “mutuatario” devono essere intesi come “credito”, “ente creditore” e “beneficiario del credito”**

1.-CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE PRECONTRATTUALE

1.1.- Conferma di aver ricevuto nel giorno indicato nella pratica la seguente documentazione?

a) PIES SÌ/NO b) Scheda di avvertenze standardizzate (FiAE) SÌ/NO c) Copia della bozza di contratto SÌ/NO d) Documento informativo sulle spese SÌ/NO e) Documento riportante le condizioni delle garanzie dell'assicurazione richiesta SÌ/NO f) Documento riportante l'avvertenza al mutuatario sull'obbligo di avvalersi della consulenza notarile SÌ/NO

g) (Solo in caso di prestito a interesse variabile) Prospetto delle rate nei in diversi scenari di evoluzione del tasso di interesse SÌ/NO

1.2.- L'ente le ha spiegato il contenuto dei documenti indicati e ha risposto alle sue domande?

SÌ/NO

2.-CARATTERISTICHE DEL PRESTITO

2.1- Conosce il capitale e la durata del prestito, oltre all'importo e alla periodicità delle rate?

SÌ/NO

2.2.- Le è chiaro che se il mancato pagamento raggiunge una determinata somma l'ente finanziario può dichiarare il prestito scaduto anticipatamente ed esigere la totalità del debito?

SÌ/NO

3.- RESPONSABILITÀ DEL GARANTE

3.1.- Sa che se il mutuatario non onora uno dei pagamenti l'ente prestatore può richiederle l'intero importo non corrisposto?

SÌ/NO

3.2.-E inoltre, comprende che in questo caso l'ente prestatore può rivalersi direttamente sui suoi beni senza dover vendere all'asta il bene ipotecato o rivalersi prioritariamente su altri beni del mutuatario?

SÌ/NO

3.3.- Nel caso di più garanti, ognuno risponde per il totale del debito e così può esigere l'ente prestatore?

SÌ/NO

3.4.- Se si trova obbligato a pagare una quota del debito, sa che può richiedere al mutuatario la restituzione di quanto versato all'ente prestatore?

SÌ/NO

3.5.- Sa che gli obblighi da Lei assunti come garante, in caso di morte, verranno trasferiti ai suoi eredi?

SÌ/NO

C) TEST PER TERZO DATORE DI IPOTECA*

***Se si tratta di un credito, i riferimenti a “mutuo”, “ente prestatore” e “mutuatario” devono essere intesi come “credito”, “ente creditore” e “beneficiario del credito”**

1.-CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE PRECONTRATTUALE

1.1.- Conferma di aver ricevuto nel giorno indicato nella pratica la seguente documentazione?

a) PIES SÌ/NO b) Scheda di avvertenze standardizzate (FiAE) SÌ/NO c) Copia della bozza di contratto SÌ/NO d) Documento informativo sulle spese SÌ/NO e) Documento riportante le condizioni delle garanzie dell'assicurazione richiesta SÌ/NO f) Documento riportante l'avvertenza al mutuatario sull'obbligo di avvalersi della consulenza notarile SÌ/NO

g) (Solo in caso di prestito a interesse variabile) Prospetto delle rate nei in diversi scenari di evoluzione del tasso di interesse SÌ/NO

1.2.- L'ente le ha spiegato il contenuto dei documenti indicati e ha risposto alle sue domande?

SÌ/NO

2.-CARATTERISTICHE DEL PRESTITO

2.1.- ¿Conosce il capitale e la durata del prestito, oltre all'importo e alla periodicità delle rate?

SÌ/NO

2.2.- Le è chiaro che se il mancato pagamento raggiunge una determinata somma l'ente finanziario può dichiarare il prestito scaduto anticipatamente ed esigere la totalità del debito?

SÌ/NO

3.- RESPONSABILITÀ DEL TERZO DATORE DI IPOTECA

3.1.- Ha compreso che nel caso di mancato pagamento del prestito, l'ente prestatore può richiedere la vendita all'asta pubblica del bene di sua proprietà ipotecato a garanzia del debito?

SÌ/NO

3.2.-Le è chiaro che in questo caso l'ente prestatore può rivalersi direttamente sui suoi beni senza dover tentare di rientrare vendendo all'asta il bene ipotecato dal mutuatario (se esiste) o altri beni del mutuatario?

SÌ/NO

3.3- Le è chiaro che con l'importo ottenuto dalla vendita all'asta verrà innanzitutto saldato il debito con l'ente finanziario in toto (incluse le spese giudiziarie ed

extragiudiziarie eventualmente sostenute dall'ente stesso) e solo nel caso vi sia del disavanzo, tale importo le verrà corrisposto?

SÌ/NO

3.4.- Se perde il suo bene in caso di esecuzione ipotecaria, sa che può poi richiedere al mutuatario la restituzione di quanto corrisposto all'ente prestatore?

SÌ/NO

D) DOMANDE DA AGGIUNGERE AL TEST DEL MUTUATARIO SOLO IN CASO DI PRESTITO MULTIVALUTA

1. Le è chiaro che, indipendentemente dalla possibile variazione del tasso di interesse, l'importo delle sue rate cambierà sostanzialmente in funzione di come evolverà il tasso di cambio della valuta in cui è espresso il capitale rispetto all'euro?

SÌ/NO

2. Le è chiaro che, in conseguenza di tale evoluzione, anche dopo aver pagato puntualmente alcune rate, il capitale in euro del debito potrebbe diventare superiore a quanto dovuto all'inizio del prestito?

SÌ/NO

3. Le è chiaro che, in qualsiasi momento, può ancorare di nuovo il prestito alla valuta dello Stato membro in cui risiede o in cui percepisce la maggior parte del suo reddito?

SÌ/NO

4. Le è chiaro che, nella misura in cui percepisce il suo reddito in una valuta diversa da quella in cui deve restituire il prestito, il prodotto costituisce un elevato rischio finanziario?

SÌ/NO

5. Le è stato offerto un prodotto per limitare il rischio legato alla tipologia di cambio?

SÌ/NO

E) TEST PER IL BENEFICIARIO DEL CREDITO

1.-CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE PRECONTRATTUALE

1.1.- Conferma di aver ricevuto nel giorno indicato nella pratica la seguente documentazione?

a) PIES SÌ/NO b) Scheda di avvertenze standardizzate (FiAE) SÌ/NO c) Copia della bozza di contratto SÌ/NO d) Documento informativo sulle spese SÌ/NO e) Documento riportante le condizioni delle garanzie dell'assicurazione richiesta

SÌ/NO f) Documento riportante l'avvertenza al mutuatario sull'obbligo di avvalersi della consulenza notarile SÌ/NO

g) (Solo in caso di credito a interesse variabile) Prospetto delle rate nei in diversi scenari di evoluzione del tasso di interesse SÌ/NO

1.2.- L'ente le ha spiegato il contenuto dei documenti indicati e ha risposto alle sue domande?

SÌ/NO

2.-SCELTA DEL NOTAIO

2.1.- È stato/a informato/a dall'ente finanziario che la scelta del notaio spettava a Lei di diritto?

SÌ/NO

2.2.- Conferma che sono il notaio scelto?

SÌ/NO

3.-CARATTERISTICHE E AMMORTAMENTO DEL CREDITO

3.1- Conosce il limite e la durata del credito, e la periodicità nella liquidazione degli interessi?

SÌ/NO

3.2.- Il suo credito prevede riduzioni del limite antecedenti alla scadenza?

SÌ/NO

4.-TASSO DI INTERESSE

4.1.- Il tasso di interesse che le hanno offerto è fisso per tutta la durata del credito o è prevista una sua variazione in un qualsiasi momento?

FISSO/VARIABILE

4.2.- La sua offerta prevede agevolazioni sul tasso di interesse nel caso sottoscriva determinati prodotti con l'ente creditore o con enti da esso segnalati?

SÌ/NO

4.3.- Nel caso di credito a interesse fisso, le è chiaro che non trarrà vantaggio da un'eventuale riduzione futura dei tassi di interesse del mercato?

SÌ/NO

4.3.- In caso di credito a interesse variabile,

a) sa che l'interesse futuro si calcola sommando un differenziale al tasso di interesse di riferimento concordato?

SÌ/NO

b) Comprende che i tassi di interesse di riferimento variano nel corso del tempo e che tale variazione può comportare un aumento degli interessi da pagare?

SÌ/NO

5.- SURROGA DEL CREDITORE

5.1 Sa che può cambiare ente creditore tramite una procedura chiamata “surroga”, che comporta l’estinzione totale anticipata del suo credito e gode di agevolazioni fiscali e tariffarie?

SÌ/NO

6.-CANCELLAZIONE ANTICIPATA DEL CREDITO

6.1.- Nell’offerta che le ha proposto l’ente prestatore è prevista una commissione per l’estinzione anticipata?

SÌ/NO

6.2.- Comprende che tale commissione, qualora prevista, potrà essere applicata solo se la cancellazione anticipata produce una perdita per l’ente creditore, il quale sarà tenuto a fornire opportuna giustificazione?

SÌ/NO

7.- COMMISSIONI

7.1.- Il suo credito prevede:

-Commissioni di apertura SÌ/NO

-Commissioni di disponibilità SÌ/NO

-Commissioni per la variazione delle condizioni (novazione) SÌ/NO

-Commissioni di sconfinò SÌ/NO

-Commissioni per il recupero degli insoluti: SÌ/NO

8.- INADEMPIMENTO

8.1.- Le è chiaro che in caso di mancato pagamento le verrà richiesto il pagamento dell’interesse di mora legalmente stabilito sull’importo non corrisposto?

SÌ/NO

8.2.- Le è chiaro che allo scadere del credito dovrà restituire la quantità resa disponibile con gli interessi maturati e non ancora versati fino a quel momento?

SÌ/NO

9.- ESECUZIONE IPOTECARIA

9.1.- Comprende che il mancato pagamento del credito può comportare la perdita del bene ipotecato e la sua vendita all'asta pubblica?

SÌ/NO

9.2.- Risponde di questo debito con tutti i suoi beni, presenti o futuri, o solo con il bene ipotecato?

CON TUTTI I BENI/SOLO CON IL BENE IPOTECATO

9.3.- Le è chiaro che, se risponde con tutti i suoi beni e il valore ottenuto dalla vendita all'asta del bene ipotecato è inferiore al debito, deve comunque corrisponderne la differenza al creditore?

SÌ/NO