



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUO FONDIARIO CONSUMATORI CON PIANO**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Sede legale: Via Segantini, 5 - 38122 TRENTO (ITALIA)

Tel.: +39 0461 313111 - Fax: +39 0461 313119

e-mail: info@cassacentrale.it / sito internet: www.cassacentrale.it

Capitale sociale deliberato Euro 1.263.600.000,00, versato Euro 952.031.808,00

Iscr. Reg. imprese di Trento, Cod. Fisc. 00232480228 – Rappresentante del Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Autorità di controllo: BANCA D'ITALIA - Via Nazionale 91 - 00184 ROMA

Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Società iscritta all'albo delle Banche al n. 4813 - Cod. ABI 03599

Capogruppo del Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

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 dalla variazione in aumento 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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato 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
- la banca 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 "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito www.cassacentrale.it e presso la sede della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 5,33%	Costo totale del credito: € 45.885,05 Importo totale dovuto dal cliente: € 215.885,05
---	--	-----------------	--

Oltre al TAEG vanno considerati 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.

Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile a garanzia
Durata	massimo 30 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali. La banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi.

Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la banca ha aderito.

La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE.

Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.

Valute disponibili	Euro
--------------------	------

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI (Attualmente pari a: -0,478%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4,07415% EURIBOR 3 MESI rilevato con frequenza mensile da "Il Sole 24 Ore", arrotondato per eccesso ai 3 decimali
--	---

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

Tasso di interesse di preammortamento	Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI (Attualmente pari a: - 0,478%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4% EURIBOR 3 MESI rilevato con frequenza mensile da "Il Sole 24 Ore", arrotondato per eccesso ai 3 decimali
---------------------------------------	--

SPESE

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	5% Minimo: € 250,00
Perizia tecnica	Poste a carico del cliente nella misura effettivamente sostenuta e reclamata dal perito, da corrispondere anche nel caso di esito negativo o di rinuncia al finanziamento.
Spese notarili	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante.
Assicurazione obbligatoria sui beni immobili	Il cliente e l'eventuale terzo datore d'ipoteca sono obbligati in solido a tenere assicurati a loro spese - per tutta la durata del finanziamento - i beni ipotecati contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio. Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposte e altri oneri	Qualsivoglia onere per tasse, imposte, ritenute, diritti o condizioni che saranno applicate in relazione ai finanziamenti, anche a seguito di cambiamenti della disciplina fiscale o amministrativa, sarà posto a carico del cliente
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Euro 0,00
Incasso rata: addebito su conto presso CCB	€ 1,50
Incasso rata: addebito con SDD	€ 5,00
Accollo mutuo	€ 500,00 per ogni atto
IMPOSTA D.P.R. 601	€ 0,00
Aliquota DPR 601/1973 (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi)	2% per seconda abitazione; 0,25% per prima abitazione e per i restanti casi
Spese per invio avvisi di scadenza rata	€ 2,00
Spese decurtazione	4%
Spese estinzione anticipata rata	€ 0,00
Commissione estinzione anticipata calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto per tutti i finanziamenti (Solo ove consentito dalla legge e previsto dal contratto, esclusi i casi previsti dall'art. 120-ter del D.lgs. 385/93)	€ 0,00
Recupero spese invio primo sollecito rate impagate	€ 20,00
Recupero spese invio secondo sollecito rate impagate	€ 30,00
Richiesta copie documentazione ricerche e/o informazioni	€ 20,00
Spese produzione ed invio di ogni certificazione degli interessi	€ 10,00
Spese produzione ed invio di ogni certificazione degli interessi per società di revisione	€ 50,00
Spese per richiesta di informazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle obbligatorie o trasmesse con strumenti diversi da quelli convenuti	€ 0,00
Consegna copia del contratto idonea per la stipula	Spese non superiori a quelle di Istruttoria; per clientela al dettaglio nessuna a partire dal momento in cui è concordata la data stipula dal notaio.
Spese produzione/invio comunicazioni di Trasparenza	POSTA: € 0,00

periodiche	CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese per comunicazioni variazioni contrattuali	€ 0,00
Invio altre comunicazioni	€ 5,00 Comunicazione elettroniche gratuite Sono in ogni caso gratuite le comunicazioni di cui all'art. 8 bis del D.L. 7/2007

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	"Francese", "Italiano", "Tedesco" o "Personalizzato"
Tipologia di rata	Costante, crescente, decrescente o rimborso in un'unica soluzione
Periodicità delle rate	Mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale o annuale
Modo pagamento interessi	Interessi posticipati
Modo calcolo interessi	Formula matematica
Tipo calendario	Giorni commerciali/360
Periodicità preammortamento	Mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale o annuale
Base calcolo interessi mora	Importo rata

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4%	10	€ 1.012,45	€ 1.072,31	€ 1.012,45
4%	15	€ 739,69	€ 808,61	€ 739,69
4%	20	€ 605,98	€ 681,78	€ 605,98
4%	25	€ 527,84	€ 609,50	€ 527,84

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 presso la sede della banca e sul sito internet www.cassacentrale.it.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione sui beni ipotecati: il cliente e l'eventuale terzo datore d'ipoteca si obbligano in solido a tenere assicurati a loro spese – per tutta la durata del finanziamento – i beni ipotecati contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio, mediante stipulazione di un contratto di assicurazione presso una impresa di assicurazione di fiducia del cliente. La polizza assicurativa deve essere vincolata a favore della banca.

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

Con riferimento alla sola assicurazione sui beni ipotecati, il cliente può recedere dal relativo contratto ma deve provvedere alla pronta sostituzione della copertura, al fine di evitare le conseguenze previste dall'inosservanza dell'obbligo contrattuale di assicurare i beni ipotecati.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Adempimenti notarili	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante.
Sospensione pagamento rate	Euro 0,00

Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale vigente.
Tasso di mora	1,5 punti percentuali

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne.
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni e i documenti indicati.

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

- Stato di famiglia (datato non oltre 30 giorni)
- Estratto dall'atto di matrimonio con regime patrimoniale (in caso di separazione/divorzio anche sentenza/omologa dell'atto)
- Se di cittadinanza non italiana: permesso o carta di soggiorno in corso di validità
- Per non clienti: estratto del conto corrente degli ultimi tre mesi
- Fotocopie assegni/bonifici utilizzati per l'acconto/saldo dell'operazione
- Ultime 3 buste paga consecutive o cedolino pensione anno in corso
- Ultimo mod. CUD o 730/UNICO
- Situazione altri mutui/debiti (piani di ammortamento)

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Fatti salvi i finanziamenti con particolari forme di provvista o a tasso fisso, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 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 finanziamento.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

n° 15 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

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) - al seguente indirizzo:

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.A.

Ufficio Reclami

Via Segantini 5 – 38122 Trento (TN)

Fax: +39 0461 313119,

e-mail reclami@cassacentrale.it

Pec: reclami@pec.cassacentrale.it

La banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, la banca e/o il cliente devono attivare il procedimento di mediazione obbligatoria, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis del Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28:

- al Conciliatore Bancario Finanziario, per attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo, 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;
- all'Arbitro Bancario Finanziario.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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. E' 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 Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.