



FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO IMPRESE BULLET

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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

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

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

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

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

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

CHE COS'È IL MUTUO

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, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I 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.

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

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 al mutuo**, 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 MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile EURIBOR 3 MESI

| | | |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Capitale: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | T.A.E.G.: 8,62% |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------|

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 richianda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

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

| | |
|------------------------------|--|
| Importo massimo finanziabile | 100% del valore dell'immobile offerto in garanzia. |
| Durata | Massimo 30 anni. |

TASSI

| | |
|---|--|
| Tasso di interesse nominale annuo, parametro di indicizzazione e spread | EURIBOR 3 MESI (Attualmente pari a: 2,617%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,617% INDICE RIF: EURIBOR 3 MESI base 360 giorni; calcolo: media aritmetica mese solare precedente giorno rilevazione; data rilevaz. 1° giorno mese; arrotond per eccesso 3 decimali; decorrenza varia. 1° g mese succ. Fonte "Il Sole 24 Ore" amministrato da EMMI. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,314% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,723% |
| | Nei rapporti a tasso variabile può essere contrattualmente previsto un tasso minimo (c.d. floor) attualmente pari o inferiore al 5,00% |
| Tasso di interesse di preammortamento | EURIBOR 3 MESI (Attualmente pari a: 2,617%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,617% INDICE RIF: EURIBOR 3 MESI base 360 giorni; calcolo: media aritmetica mese solare precedente giorno rilevazione; data rilevaz. 1° giorno mese; arrotond per eccesso 3 decimali; decorrenza varia. 1° g mese succ. Fonte "Il Sole 24 Ore" amministrato da EMMI. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,314% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,723% |
| | Nei rapporti a tasso variabile può essere contrattualmente previsto un tasso minimo (c.d. floor) attualmente pari o inferiore al 5,00% |
| Tasso di mora | Pari al tasso corrispettivo di ammortamento/preammortamento vigente al momento della mora, maggiorato di 2 punti percentuali. |

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. |
| Altre spese | Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata. |
| Imposte ed 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 | E 0,00 |
| Incasso rata | Add. c/c presso Cassa Centrale: € 1,50 SDD: € 5,00 |
| Invio comunicazioni | CARTACEA: € 1,00 fatta eccezione per quelle gratuite di cui alla L. 40/2007 ELETTRONICA: Gratuita |
| Accollo mutuo | € 500,00 per ogni atto |
| Rinegoziazione finanziamento | € 300,00 per ogni atto |
| Agency fee | € 0,00 Addebito posticipato a period. ANNUALE Annuale |
| Aliquota D.P.R. 601/1973 (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi) | 0,25% |

| | |
|--|---|
| Garanzia I.S.M.E.A. (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) | La garanzia, automatica ed obbligatoria per legge, ha carattere sussidiario ed è automaticamente attivata dalla ISMEA a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 che sorgano sotto particolari condizioni indicate nella normativa che ne regola l'attività. La commissione per la garanzia viene riscossa al momento dell'erogazione del finanziamento. |
|--|---|

| | |
|--|--|
| Aliquota commissione per garanzia I.S.M.E.A. (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) | 0,30% dell'importo del finanziamento per durata fino ai 18 mesi; 0,50% dell'importo del finanziamento per durata superiore a 18 e fino a 60 mesi; 0,75% dell'importo del finanziamento per durata superiore a 60 mesi. |
| Spese per invio avvisi di scadenza rata | € 2,00 per ogni avviso |
| Spese decurtazione | 4% |
| 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) | 2,50 % |
| Recupero spese invio primo sollecito rate impagate | € 20,00 |

| | |
|--|---|
| Recupero spese invio secondo sollecito rate impagate | € 30,00 |
| 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 periodiche | POSTA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 |
| Spese per comunicazioni variazioni contrattuali | € 0,00 |
| Richiesta copie documentazione ricerche e/o informazioni | Max € 25,00 |
| Spese per certificazione a società di revisione | € 50,00 per ogni singola certificazione |
| Spese produzione ed invio di ogni certificazione degli interessi | € 5,00 |

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 e annuale |
| Modo pagamento interessi | Interessi posticipati |
| Modo calcolo interessi | Matematica |
| Tipo calendario | GIORNI COMMERCIALI / 360 |
| Tipo calendario Preammortamento | GIORNI COMMERCIALI / 360 |
| Periodicità preammortamento | Mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale e annuale |
| Base calcolo interessi mora | Importo rata |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR 3 MESI 360

| Data | Valore |
|------------|--------|
| 01.03.2023 | 2,617% |
| 01.02.2023 | 2,314% |
| 01.01.2023 | 2,046% |

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 di riferimento EURIBOR 3 MESI

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata TRIMESTRALE 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 |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 7,617% | 10 | € 3.594,47 | € 3.862,57 | € 3.337,04 |
| 7,617% | 15 | € 2.810,49 | € 3.126,91 | € 2.511,72 |
| 7,617% | 20 | € 2.444,84 | € 2.799,03 | € 2.113,82 |
| 7,617% | 25 | € 2.244,58 | € 2.629,84 | € 1.886,30 |

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 o sul sito internet www.cassacentrale.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | Se acquistati attraverso la banca/intermediario |
|-------------------------------|---|
| 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. |
| Adempimenti notarili | Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante. |
| Assicurazione immobile | Obbligatoria e a carico del cliente l'assicurazione dell'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio presso compagnia di gradimento della banca. |

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. |

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto 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 da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 2,50 % calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

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 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) a:

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano 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

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. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. |
| 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. |
| <i>Piano di ammortamento "francese"</i> | <i>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.</i> |
| <i>Piano di ammortamento "italiano"</i> | <i>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.</i> |
| <i>Piano di ammortamento "tedesco"</i> | <i>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.</i> |
| 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 della metà e accertare che quanto richiesto non sia superiore. |