

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

### **Banca Centro Emilia – Credito Cooperativo**

Via Statale, 39 – 44042 Corporeno (Ferrara) – Tel. 051972711 – Codice Fiscale 01402600389

E-mail: Email@bancacentroemilia.it - Sito internet: www.bancacentroemilia.it

Capitale Sociale al 31/12/2018 Euro 44.102.403,37

Registro delle Imprese della CCIAA di Ferrara n. 0164811/97 - Tribunale di Ferrara n. 137791/97

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n.5352 - cod. ABI 08509.2

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito

Cooperativo Italiano SpA

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A112765

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti e degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

## 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 scadenze 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.

### ***Finanziamento a tasso misto***

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### ***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.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

## Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore [www.bancacentroemilia.it](http://www.bancacentroemilia.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### CARATTERISTICHE E CLAUSOLE D'ACCESSO DEL MUTUO FLEX

Il Mutuo Flex è destinato esclusivamente ai soci di Banca Centro Emilia che necessitano di un finanziamento per l'acquisto della prima casa, abbiano disposto l'accredito degli stipendi e la domiciliazione delle utenze sul conto corrente collegato.

Si tratta di un mutuo MCD a tasso misto, ossia a tasso fisso per i primi 5 anni ed a seguire diviene a tasso variabile, parametrato alla media euribor del mese precedente/365 a 6 mesi arrotondata allo 0,10 superiore. L'indice Euribor è amministrato dall'European Money Markets Institute(EMMI).

Il rimborso avviene con rate mensili comprensive di capitale e interessi, con inizio il 1° luglio dell'anno di stipula per quelli erogati nel primo semestre, per quelli erogati nel secondo semestre invece l'inizio del periodo di ammortamento sarà il 1° gennaio. Ne consegue un preammortamento tecnico iniziale per il periodo intercorrente tra la data di stipula e la fine del mese di giugno (o di dicembre) dello stesso anno.

Viene offerta al socio l'opportunità di trasformare ogni 5 anni ma per una sola volta nell'arco dell'intera vita del mutuo, il tasso variabile in tasso fisso, al valore equivalente all'indice IRS rilevato alla data di riferimento (es. : IRS di durata corrispondente alla vita residua del mutuo al valore pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano equivalente) arrotondato allo 0,10 superiore + 100 bp. L'indice IRS è amministrato da ICE Benchmark Administration Limited – IBA.

Il cliente potrà esercitare tale facoltà, previa richiesta scritta, fino a 30 giorni dalla data di riferimento (quindi entro il 31/05 o il 30/11 dei periodi di riferimento). In assenza della richiesta di variazione sarà applicata al mutuo la medesima tipologia di tasso precedente in uso.

La perdita della qualifica di socio determinerà l'applicazione delle condizioni standard di istituto (si vedano le Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori del "Mutuo fondiario MCD a tasso variabile").

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 1,93%	Costo totale del credito: € 16.634,21 Importo totale dovuto dal cliente: € 186.634,21
---	--	-----------------	--

Nel TAEG di rapporto sono inclusi i costi, di cui il finanziatore è a conoscenza, relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito e obbligatori per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni offerte (istruttoria, imposta sostitutiva, perizia, incasso rata, invio informativa periodica ai fini Trasparenza, premi polizze obbligatorie, spese per

garanzie di pegno, oneri di mediazione creditizia, una disposizione di pagamento ed una registrazione operazione).

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	Il finanziamento è concesso per l'acquisto di prima casa, pari all'80% del valore dell'immobile.
Durata	10/15/20/25/30 anni La durata massima è di 30 anni, preammortamento compreso, per cui l'ammortamento può avere durata massima di 29,5 anni
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 200% dell'importo del finanziamento. La perizia è necessaria ed è eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca (si veda sezione SPESE). L'immobile deve essere situato in Italia
Valute disponibili	Euro

### TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	Periodo iniziale a tasso fisso: 1,75% Valore effettivo attualmente pari a: 1,75% A seguire, dopo 5 anni: Tasso variabile: Media Euribor 6M 365 arr.0,10S (Attualmente pari a: -0,1%) + 1 punti perc. Minimo: 1% Valore effettivo attualmente pari a: 1%-Media Euribor a 6 m/365 mese precedente, rilevata l'ultimo giorno lavorativo del mese ed arrotondata allo 0,10 superiore. Indice amministrato dall'European Money Markets Institute(EMMI). Formula di conversione=Euribor 6m(act/base360) * (365/360)
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso fisso: 1,75%

### 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.

### SPESE

#### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,5% Minimo: € 250,00
Perizia tecnica	€ 219,60
Spese stipula fuori sede	€ 250,00
Spese di trasferta per stipule, sottoscrizione atti di assenso a cancellazione e/o restrizioni eseguite fuori dai locali dove <u>NON</u> sono presenti filiali di BCE 1.000,00 €	
Disponibilità immediata alla stipula	€ 250,00
Recupero spese erogazione	Nessuno

Altre spese iniziali	Nessuna
Spese di consulenza	Nessuna
Imposta sostitutiva sui finanziamenti medio/lungo - D.P.R. 601	nella misura prevista dalla normativa in vigore

#### Note su imposta sostitutiva e imposta di bollo

- Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute.
- Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16,00 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima - Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).

Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Nessun onere
Incasso rata	Generiche: € 36,00 (€ 3,00 Mensili)
Invio comunicazioni Trasparenza	€ 1,00
Stampa elenco condizioni	€ 0,00
Compenso per estinzione anticipata	Nessun onere
Recupero spese invio quietanza	€ 48,00 (€ 4,00 Mensili)
Spese invio avviso scadenza rata	€ 36,00 (€ 3,00 Mensili)
Spese sollecito	€ 25,00
Oneri assicurativi	Si veda la sezione SERVIZI ACCESSORI

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.

#### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante e posticipata comprensiva di una quota di capitale e di una quota interessi
Periodicità delle rate	MENSILE
Modo pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo di calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Base calcolo interessi di mora	Importo rata
Tipo preammortamento	NESSUN PREAMMORTAMENTO
Tipo calendario preammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente 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: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,75%	5	€ 2.961,16	€ 2.961,16	€ 2.961,16
1,75%	10	€ 1.545,27	€ 1.545,27	€ 1.545,27
1,75%	15	€ 1.074,50	€ 1.074,50	€ 1.074,50
1,75%	20	€ 840,02	€ 840,02	€ 840,02
1,75%	25	€ 700,04	€ 700,04	€ 700,04
1,75%	30	€ 607,31	€ 607,31	€ 607,31

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.bancacentroemilia.it](http://www.bancacentroemilia.it)

## SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

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.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

### POLIZZA CUMULATIVA INFORTUNI CLIENTELA GRATUITA

La Banca ha stipulato per conto dei propri clienti affidati ("assicurati"), limitatamente alle persone fisiche e/o alle società di persone, una polizza assicurativa denominata "Polizza Cumulativa Infortuni Clientela". La polizza ha per oggetto l'offerta di una copertura assicurativa a fronte di "infortuni professionali ed extra professionali" che dovessero eventualmente subire i clienti medesimi e che ne dovesse determinare la morte oppure un'invalidità permanente da infortunio di grado uguale o superiore al 50%.

La copertura viene offerta esclusivamente sui saldi a debito dei rapporti affidati, rilevati al momento dell'evento (utilizzo conti correnti affidati, prestiti, mutui). Qualora si verifici un sinistro, la polizza fornisce alla Banca una copertura assicurativa pari alla somma necessaria all'estinzione del rapporto passivo, con il massimo di € 104.000 per il caso di morte, di € 208.000 in caso di invalidità permanente e di € 207.000 per più rapporti intestati alla stessa persona. La polizza ha una scadenza fissa il 31/12 di ogni anno e viene tacitamente prorogata di anno in anno, salvo disdetta di una delle Parti (Compagnia, Banca). I contenuti, i requisiti e le esclusioni della presente copertura assicurativa prevista per le persone fisiche e le società di persone sono riepilogati nelle "Condizioni generali" disponibili presso tutte le filiali della Banca. La Compagnia assicurativa che attualmente fornisce detta copertura è Assimoco SpA. Gli assicurati, che non sostengono in alcuna misura l'onere del pagamento del premio, non ricevono alcuna documentazione ma hanno il diritto di richiedere alla Banca le condizioni contrattuali e l'accesso a tutta la documentazione prevista, nei limiti e con le modalità di cui al Regolamento IVASS 41/2018.

### 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.

**PRECISAZIONE: I servizi accessori sono a pagamento e vengono attivati previa adesione del Cliente.**

**APERTURA CONTO CORRENTE (per il quale si rimanda al relativo foglio informativo)**

### POLIZZE ASSICURATIVE

Di seguito le tipologie di coperture assicurative proposte, suddivise tra obbligatorie (polizza incendio) e facoltative.

In caso di estinzione anticipata i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

#### POLIZZA INCENDIO

Il Cliente è tenuto ad assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

La polizza, di durata pari a quella del mutuo, deve prevedere le seguenti coperture:

- Danni Diretti, ossia i danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico.
- Danni conseguenti, ossia 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 termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento d'impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro.

Si segnala che, nel caso in cui la Banca ravvisasse la presenza di altre consistenti categorie di rischio riguardanti immobili speciali per tipologia o ubicazione, potrà richiederne ulteriore specifica copertura.

L'importo assicurato deve essere almeno pari al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali" (si veda l'elenco sul sito [www.ivass.it](http://www.ivass.it)). Al tal fine il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere la Polizza Multi Rischi Abitazione AssiHome offerta da Assimoco SpA per il tramite di Assicura Group e distribuita dalla Banca.

Per maggiori dettagli sulla polizza, ed in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rinvia al Set Informativo disponibile sul sito della banca [www.bancacentroemilia.it](http://www.bancacentroemilia.it) o sul sito della compagnia <http://www.assicuragroup.it>.

Esempio di premio annuo polizza sui fabbricati oggetto di ipoteca contro i danni da incendio:

	<b>Valore assicurato</b>	<b>Importo del premio</b>
Polizza Assihome	125.000	84,05

Il Cliente ha piena facoltà di provvedere autonomamente alla copertura di cui sopra, sottoscrivendo una polizza diversa rispetto a quella proposta dalla Banca al medesimo scopo. In questo caso la polizza presentata dal Cliente dovrà essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia assicuratrice, il cui contenuto dovrà essere conforme a quanto verrà indicato dalla Banca stessa.

---

**Le seguenti polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

#### POLIZZA ASSIHOME

Il Cliente ha la facoltà di abbinare al mutuo la polizza AssiHome, una polizza multi garanzia distribuita dalla Banca mediante accordo con Assicura Group, che rimborsa i danni al fabbricato e al contenuto dell'abitazione provocati, ad esempio, da incendio, eventi atmosferici, sociopolitici, spargimenti d'acqua, furto; i danni provocati a terzi in qualità di proprietario e locatario dell'abitazione (garanzie previste nella Sezione I Tutela del Fabbricato e II – Tutela del Contenuto) o quelli derivanti da attività svolte nella vita privata e di relazione dalla famiglia dell'Assicurato (garanzie previste nella Sezione III Tutela della Famiglia).

La polizza si compone di quattro diverse sezioni:

- Sezione I - Tutela del Fabbricato;
- Sezione II Tutela del Contenuto;
- Sezione III - Tutela della Famiglia;
- Sezione IV – Assistenza all'Abitazione.

Il Cliente ha la possibilità di attivare una o più delle garanzie previste dal contratto, mediante specifica indicazione nel modulo di polizza.

La polizza ha durata annuale con tacito rinnovo, salva la possibilità di disdetta entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza annuale. Il pagamento del premio avviene con addebito sul conto corrente in un'unica soluzione.

Esempio di costo della polizza AssiHome per un immobile di proprietà ad uso civile abitativo, comprensiva delle garanzie:

Incendio del fabbricato, Incendio contenuto e Assistenza alla casa (premio comprensivo delle imposte).

<b>Tipologia</b>	<b>Importo assicurato</b>	<b>Importo del premio</b>
Appartamento di 65 mq	85.000	57,15

Contenuto	20.000	44,01
Assistenza		9,46

Per maggiori dettagli sulla polizza, ed in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rinvia al Set Informativo disponibile in Filiale e consultabile sul sito internet [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it).

#### **POLIZZA CREDIT PROTECTION INSURANCE**

La Banca ha sottoscritto con Assicura Group un accordo per la distribuzione di una polizza assicurativa (fornita dalle Compagnie Assimoco SpA e Assimoco Vita SpA) denominata "Assicredit CPI - Credit Protection Insurance".

La polizza, di durata pari al finanziamento concesso salvo disdetta da comunicare a mezzo raccomandata, fornisce al Cliente una copertura assicurativa in caso di decesso e invalidità permanente totale da infortunio o malattia, ed a seconda dello stato lavorativo del Cliente (lavoratore autonomo o dipendente pubblico / lavoratore dipendente del settore privato / non lavoratore) solo la copertura ad essa corrispondente (inabilità temporanea totale da infortunio o malattia / perdita involontaria d'impiego / ricovero ospedaliero), riconoscendogli un indennizzo pari:

- ad un massimo di 12 rate per sinistro (max. 48 rate), in caso di inabilità temporanea totale da infortunio o malattia, perdita involontaria di impiego, ricovero ospedaliero. Trattasi di garanzie attuabili a seconda della durata del finanziamento e dello status lavorativo del cliente assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.
- al capitale residuo in caso di decesso o invalidità permanente totale da infortunio o malattia uguale o maggiore del 60%.

Qualora la polizza venisse sottoscritta nella modalità a premio unico, lo stesso su richiesta del Cliente potrà essere finanziato dalla Banca, comprendendo tale premio all'interno dell'importo del mutuo erogato. Per maggiori dettagli sulla polizza, ed in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rinvia al Set Informativo disponibile in Filiale e consultabile sul sito internet [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it).

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

Tasso di mora	3 punti percentuali
---------------	---------------------

<b>Sospensione pagamento rate</b>	Gratuita in caso di mutuo finalizzato all'acquisto o ristrutturazione di immobili
<b>Adempimenti notarili</b>	Da Notaio di fiducia del cliente
<b>Assicurazione immobile</b>	Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio per l'effettivo valore di ricostruzione e anuovo dell'immobile stesso. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa. Si veda sezione dedicata ai SERVIZI ACCESSORI
<b>Imposta di registro</b>	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Giorni massimi: 60 (dal momento di consegna della documentazione completa). Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e delle sospensioni dell'iter istruttorio dipendenti dal cliente.
Disponibilità dell'importo	L'importo viene erogato contestualmente alla stipula con atto notarile.

#### **ALTRO**

<b>ALTRE SPESE (applicate solo se viene richiesto il servizio relativo)</b>	
Spese per duplicato di quietanza o di rimborso anticipato	15,00 €
Spese per annullamento pratica pratiche deliberate poi rinunciate	Recupero spese di istruttoria
Erogazioni per stato avanzamento lavori	300,00 €
Spesa per frazionamento	250,00 €
Rinnovazioni ipotecarie	200,00 €



Assenso cancellazione e/o restrizione ipoteca (+ spese vive)	200,00€
Invio lettera Referenze Bancarie	50,00 €
Recupero spese postali invio documentazione + spese vive	10,00 €
Spese per rinegoziazione mutui (durata, tasso, "rata protetta", ecc.) (*)	200,00 €
Assenso cancellazione del privilegio:	
privilegio convenzionale	100,00 €
privilegio legale	100,00 €

(\*) nessun onere nel caso di mutuo ipotecario per acquisto di immobile di tipo residenziale

<b>Tariffe diverse applicabili a tutti i principali servizi e rapporti continuativi</b>	
<b>Recupero spese invio postale di contabili</b>	2,00 €
<b>Richieste duplicati di documenti (fotocopie di assegni, effetti, estratti conto, contratti) – a documento</b>	
prodotto da 01/01/2014	1,50 €
prodotto ante 01/01/2014 e archiviato in forma elettronica	6,00 €
prodotto ante 01/01/2014 e archiviato in forma cartacea	10,00 €
<b>Imposte e tasse</b>	A carico del cliente
<b>Spese vive</b>	Recuperate nella misura effettivamente sostenuta

Per le voci di spesa relative a richieste estemporanee, ossia certificazioni varie, rilascio documenti ad uso successorio, dichiarazioni di vario tipo, consultare il foglio informativo "Servizi vari – rilascio documenti, dichiarazioni e certificazioni".

## SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di Banca Centro Emilia

<b>Informazioni sul servizio di consulenza</b>	
<b>Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza</b>	Tutti i prodotti a catalogo dell'istituto con la stessa forma tecnica
<b>Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza</b>	Nessuno

## 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 30 giorni della richiesta.

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

<b>Documentazione anagrafica</b>	Documento di identità, Codice Fiscale
<b>Documentazione reddituale</b>	Copia di 2 delle ultime buste paga disponibili, Copia modello Unico
<b>Documentazione sull'immobile</b>	Copia titolo di provenienza, Copia Preliminare/Compromesso di compravendita

**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**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di 15 giorni, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Il compenso per estinzione anticipata è la percentuale calcolata sul debito residuo nel seguente modo:

- nessun compenso per estinzione anticipata di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione oppure allo svolgimento della propria attività economica o professionale, richiesto da parte di persone fisiche
- fino al 5% della quota di capitale rimborsato per mutui destinati ad altre finalità (Costo, a titolo di esempio, per l'estinzione anticipata di un mutuo di euro 100.000,00: compenso per estinzione anticipata € 5000,00).
- nessun compenso per estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 Legge 2 aprile 2007, nr. 40
- nel caso di credito al consumatore è pari all'1% dell'importo rimborsato in anticipo, se la vita residua del



contratto è superiore a un anno, è pari allo 0,5% del medesimo importo, se la vita residua del contratto è pari o inferiore a un anno. In ogni caso, l'indennizzo non può superare l'importo degli interessi che il consumatore avrebbe pagato per la vita residua del contratto.

L'indennizzo non è dovuto:

- 1) se il rimborso anticipato è effettuato in esecuzione di un contratto di assicurazione destinato a garantire il credito
- 2) se il rimborso anticipato riguarda un contratto di apertura di credito
- 3) se il rimborso anticipato ha luogo in un periodo in cui non si applica un tasso di interesse espresso da una percentuale specifica fissa predeterminata nel contratto
- 4) se l'importo rimborsato anticipatamente corrisponde all'intero debito residuo ed è pari o inferiore a 10.000 euro

### **Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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.

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art. 40 bis del Testo Unico Bancario, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 45 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

### **Reclami, ricorsi e mediazione**

I reclami vanno inviati all'**Ufficio Reclami** della banca, in via Statale n.39, 44042 Corporeno (Ferrara) – Indirizzo PEC: [segreteria@postacer.bancacentroemilia.it](mailto:segreteria@postacer.bancacentroemilia.it) – Indirizzo e-mail: [ufficio.reclami@bancacentroemilia.it](mailto:ufficio.reclami@bancacentroemilia.it) - che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

#### **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), 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](http://www.conciliatorebancario.it)

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità competente.

Qualora il cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## **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.

## **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.