

## **INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

### **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 MUTUO**

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

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

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## **I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**

### ***Mutuo a tasso variabile***

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) 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.

### ***Altro***

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

### ***Rischi specifici legati alla tipologia di contratto***

**Variazioni tassi di riferimento:** eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale

variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso massimo (entro soglia usura) o minimo (se previsto da contratto). In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 4,87%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché premi di polizze assicurative collegate all'immobile ipotecato, ma non obbligatorie per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni offerte.

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).

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Importo massimo finanziabile	Valore non previsto
Durata	Massimo 20 anni

#### TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	<p>MUTUO IPOTECARIO T.V.:</p> <p>Media EURIBOR 3M arr.0,25sup. (Attualmente pari a: -0,25%) + 4,875 punti perc.</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 4,625%</p> <p>- Media Euribor a 3 mesi/365 mese precedente, rilevata l'ultimo giorno lavorativo del mese arrotondata al quarto di punto superiore. Indice amministrato dall'European Money Markets Institute(EMMI). Formula di conversione=Euribor 3m(act/base360) * 365/360</p> <p>B.C.C. PRONTO CASA:</p> <p>Media EURIBOR a 3 mesi (Attualmente pari a: -0,267%) + 0 punti perc.</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 0%</p> <p>- Media Euribor a 3 mesi /365 mese precedente, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese.Indice amministrato da European Money Markets Institute(EMMI). Formula di conversione Euribor 3m(act/base360) * (365/360)</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MUTUO IPOTECARIO T.V.:</p> <p>0%</p> <p>B.C.C. PRONTO CASA:</p> <p>Media EURIBOR a 3 mesi (Attualmente pari a: -0,267%) + 0 punti perc.</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 0%</p> <p>- Media Euribor a 3 mesi /365 mese precedente, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese.Indice amministrato da European Money Markets Institute(EMMI). Formula di conversione Euribor 3m(act/base360) * (365/360)</p>
Tasso di mora	<p>MUTUO IPOTECARIO T.V.:</p> <p>3 punti percentuali</p> <p>B.C.C. PRONTO CASA:</p> <p>3 punti percentuali</p>

#### SPESE

##### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	<p>MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 25,82</p> <p>B.C.C. PRONTO CASA: € 25,82</p>
-------------	--

**Spese per perizie richieste da clientela PRIVATA per immobili destinati ad ABITAZIONE RESIDENZIALE (comprese le relative pertinenze).**

**Gli importi sotto riportati sono al netto dell'IVA, che dovrà essere aggiunta.**

<b>Perizie retail</b>	<b>Prezzi</b>
Prima valutazione standard	€ 180,00
Stato avanzamento lavori (SAL)	€ 126,00
Valutazione DRIVE-BY (solo sopralluogo esterno)	€ 126,00
Valutazione DESK-TOP (senza sopralluogo)	€ 94,00
Riesame tipo A) auditing documentale	€ 99,00
Riesame tipo B) con sopralluogo	€ 142,00
Valutazione multipla	Prima unità 100% - unità successive 50%
Aggiornamento di valutazione	80% della tariffa di prima valutazione
Verifica urbanistica	A preventivo
Valutazione massiva	A preventivo
Rivalutazione automatica periodica	€ 1,50 per immobile valorizzato
Annullamento valutazione post-sopralluogo	50% della tariffa per la valutazione

**Costo perizie a fronte di finanziamenti richiesti da AZIENDE oppure perizie su beni differenti da singole abitazioni residenziali.**

<b>PERIZIE BUSINESS</b>	<b>Tipologia dell'immobile (Prima valutazione)</b>	<b>S.A.L.</b>
<b>valore attribuito al bene oggetto di perizia</b>		<b>Tutte le tipologie</b>
fino a € 300.000	€ 400,00	€ 180,00
da € 300.001 a € 1.000.000	€ 700,00	€ 180,00
da € 1.000.001 a € 2.000.000	€ 950,00	€ 180,00
da € 2.000.001 a € 4.000.000	€ 1.400,00	€ 180,00
oltre € 4.000.000	preventivo	Preventivo
Annullamento valutazione post sopralluogo	50% della tariffa per la valutazione	

\*\*\* Da intendersi il valore attribuito al bene oggetto di perizia

**Esempio di calcolo costo per perizia a SAL di un impresa edile**

		valore attribuito al bene oggetto di perizia <b>fino a 300.000 €</b>	valore attribuito al bene oggetto di perizia <b>oltre 300.000 €</b>
--	--	---	--

**ESEMPIO 1**

oggetto	ristrutturazione fabbricato residenziale per trasformazione in 4 appartamenti		
Prima valutazione	a listino	€ 400,00	€ 700,00
SAL intermedi (a listino)	a listino	€ 180,00	€ 180,00
SAL finale / Valutazione fine lavori (a listino)	a listino	€ 180,00	€ 180,00
Frazionamento ipotecario	preventivo	€ 300,00	€ 300,00

**ESEMPIO 2**

oggetto	nuova costruzione complessivi 6 appartamenti		
Prima valutazione	a listino	€ 400,00	€ 700,00
SAL intermedi	a listino	€ 180,00	€ 180,00
SAL finale / Valutazione fine lavori	a listino	€ 180,00	€ 180,00
Frazionamento ipotecario	preventivo	€ 300,00	€ 300,00

Spese stipula fuori sede € 250,00

Recupero spese erogazione MUTUO IPOTECARIO T.V.: 0% Massimo: € 10.000,00  
B.C.C. PRONTO CASA: 0% Massimo: € 10.000,00

Valori bollati	Recuperati nella misura effettivamente sostenuta
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Spese non previste
Incasso rata	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 48,00 (€ 4,00 Mensili) B.C.C. PRONTO CASA: € 48,00 (€ 4,00 Mensili)
Invio comunicazioni	MUTUO IPOTECARIO T.V.: POSTA: € 1,00 NON INVIATA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 1,00 B.C.C. PRONTO CASA: POSTA: € 1,00 NON INVIATA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 1,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 200,00
Accollo mutuo	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese avvisi	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 (€ 0,00 Mensili) B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00 (€ 0,00 Mensili)
Spese decurtazione mutuo	MUTUO IPOTECARIO T.V.: 0% Massimo: € 516.000,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00
Stampa elenco condizioni	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00
Spese estinzione anticipata	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00
Spese estinzione anticipata (*)	MUTUO IPOTECARIO T.V.: 2% B.C.C. PRONTO CASA: 1%
Recupero spese invio quietanza rata	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 (€ 0,00 Mensili) B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00 (€ 0,00 Mensili)
Spese sollecito	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 20,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 20,00
Trasparenza : invio comunicazioni periodiche	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 1,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 1,00
Imposta ISMEA	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00
Imposta D.P.R. 601	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00
Aliquota garanzia sussidiaria ISMEA	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00
Aliquota D.P.R. 601	MUTUO IPOTECARIO T.V.: 0,25% B.C.C. PRONTO CASA: 0,25%
Aliquota D.P.R. 601 (2)	MUTUO IPOTECARIO T.V.: € 0,00 B.C.C. PRONTO CASA: € 0,00

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.

**(\*) Compenso per estinzione anticipata:**

- 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.

- 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 € 5.000,00).
- 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

<b>ALTRE SPESE</b>	
Spese di istruttoria mutui Ipotecari a favore famiglie consumatrici + spese vive	1,00% minimo 300,00 €
Spese di istruttoria mutui Ipotecari a favore di persone fisiche non consumatori (ovvero ad "aziende") + spese vive	1,00% minimo 500,00 €
Commissioni incasso per effetto, sovvenzione	5,00 €
Commissioni di incasso per ogni rata (con PAGAMENTO PER CASSA) (*):	
rata mensile	10,00 €
rata bimestrale	15,00 €
rata trimestrale	20,00 €
rata quadrimestrale	25,00 €
rata semestrale	35,00 €
rata annuale	60,00 €
Spesa pagamento rata mezzo RID/SDD (*)	10,00 €
Spese per duplicato di quietanza o di rimborso anticipato	15,00 €
Recupero spese invio avviso scadenza rata mutuo	3,00 €
Spese per annullamento pratica pratiche deliberate poi rinunciate	Recupero spese di istruttoria
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 €
Spese trasferta stipule in territorio di competenza	250,00 €
Erogazioni per stato avanzamento lavori	300,00 €
Disponibilità immediata alla stipula	250,00 €
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 €
Lettera di liberatoria su garanzia	150,00 €
Svincolo titoli a pegno	200,00 €
Spese di scrittura pegno (costituzione./atti integrativi - modifiche):	
fino ad € 50.000	100,00 €
oltre € 50.000	200,00 €

(\*) Queste due voci non vengono sommate alle "Spese incasso rata", ma sono alternative al costo di addebito della rata in conto corrente. In caso di attivazione di una di queste modalità di pagamento, la voce "Spese incasso rata" riporterà il relativo importo applicato.

(\*\*) nessun onere nel caso di mutuo ipotecario prima casa

#### **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).

<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".

#### **RATING DI LEGALITA'**

In ottemperanza all'art. 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.ro 57 del 20 febbraio 2014, il quale prevede che la Banca tenga in considerazione la presenza del Rating di Legalità tra le variabili che concorrono alla determinazione delle condizioni economiche di erogazione applicate all'impresa, la Banca ha stabilito di applicare una riduzione del tasso annuo nominale di punti 0,10 rispetto agli standard di Istituto ed una riduzione del 10% delle spese di istruttoria, impegnandosi inoltre a fornire alle richieste di affidamento tempi di risposta non superiori ai 30 giorni di calendario in presenza di una completa documentazione fiduciaria.

#### **PIANO DI AMMORTAMENTO**

Il documento di sintesi contrattuale o precontrattuale riporta in calce il piano di ammortamento personalizzato nei casi di:

- a) contratti di mutuo che sono o potrebbero rimanere a tasso fisso per tutta la durata del finanziamento e destinati a tutte le tipologie di clientela;
- b) tutti i finanziamenti destinati a consumatori ma non rientranti nella classificazione di credito a consumatori, come ad esempio:
  - finanziamenti di importo inferiore a 200 euro e superiore a 75.000 euro;
  - finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato;
  - finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili aventi una durata superiore a cinque anni

In caso di credito a consumatori (finanziamenti onerosi concessi a persone fisiche che non agiscono in veste di imprenditori, commercianti, artigiani o professionisti, di importo compreso tra 200 e 75.000 euro), il documento di sintesi contrattuale è accompagnato dallo IEB, ossia dal prospetto contenente le Informazioni Europee di Base.

Il piano di ammortamento, anche nei casi in cui non è allegato al contratto, può essere rilasciato in qualsiasi momento del rapporto su richiesta del cliente e non prevede alcun recupero spese nel caso di cliente consumatore.

Tipo di ammortamento	MUTUO IPOTECARIO T.V.: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. B.C.C. PRONTO CASA: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MUTUO IPOTECARIO T.V.: MENSILE B.C.C. PRONTO CASA: MENSILE
Tipo piano di ammortamento	MUTUO IPOTECARIO T.V.: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. B.C.C. PRONTO CASA: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Modo pagamento interessi	MUTUO IPOTECARIO T.V.: INTERESSI POSTICIPATI B.C.C. PRONTO CASA: INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MUTUO IPOTECARIO T.V.:

	MATEMATICA B.C.C. PRONTO CASA: MATEMATICA
Tipo calendario	MUTUO IPOTECARIO T.V.: GIORNI COMMERCIALI / 360 B.C.C. PRONTO CASA: GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità rate	MUTUO IPOTECARIO T.V.: MENSILE B.C.C. PRONTO CASA: MENSILE
Periodicità preammortamento	MUTUO IPOTECARIO T.V.: SOVVENZIONE SCADENZA FISSA B.C.C. PRONTO CASA: SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Base calcolo interessi di mora	MUTUO IPOTECARIO T.V.: Importo rata B.C.C. PRONTO CASA: Importo rata
Tipo calendario preammortamento	MUTUO IPOTECARIO T.V.: GIORNI COMMERCIALI / 360 B.C.C. PRONTO CASA: GIORNI COMMERCIALI / 360

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Media Euribor a 3 mesi / 365 del mese precedente, rilevato su "Il Sole 24 ore" l'ultimo giorno lavorativo del mese ed arrotondata al quarto di punto superiore. Formula di conversione: Euribor 3m (act/base360) \* (365/360).  
L'Euribor è l'indice di riferimento Euro Interbank Offered Rate amministrato dall'EMMI – European Money Markets Institute (sito web [www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

01.04.2020	-0,25%
01.03.2020	-0,25%
Data	Valore
01.05.2020	-0,25%

**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 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
4,625%	10	€ 1.042,42	€ 1.123,07	€ 965,41
4,625%	15	€ 771,40	€ 865,09	€ 683,95
4,625%	20	€ 639,42	€ 743,15	€ 544,36

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

**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:

	Valore assicurato	Importo del premio
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).

Tipologia	Importo assicurato	Importo del premio
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).

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it) e/o sul sito della banca [www.bancacentroemilia.it](http://www.bancacentroemilia.it) alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

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

#### **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 verifichi 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.

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	Vedi le voci relative a "Spese per la stipula del contratto"
<b>Adempimenti notarili</b>	Da Notaio di fiducia del cliente
<b>Assicurazione immobile prestata da compagnia di assicurazione intermediata dalla Banca, qualora espressamente richiesta dal cliente, o da altra compagnia proposta dal cliente, ritenuta di gradimento da parte della Banca stessa</b>	Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aver causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario e per i successivi due anni, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni di incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia gradimento della banca, per l'effettivo valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso. Copia della polizza e del relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa. Si veda la voce relativa "Servizi accessori"

Deve inoltre sostenere il pagamento dell'Imposta sostitutiva e delle Tasse ipotecarie.

## 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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni.

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

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, 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.

### **Portabilità del mutuo**

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

### **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**

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)

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
<b>Cliente consumatore</b>	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (Sez. I, Cap. 3, Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009).
<b>Clientela al dettaglio</b>	Oltre ai consumatori, le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le micro imprese, cioè le imprese che occupano meno di dieci addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a due milioni di euro (Sez. I, Cap. 3, Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009).
<b>Clientela non consumatori</b>	I soggetti che non rientrano nelle categorie di cui sopra.
<b>Durata del finanziamento</b>	Intervallo temporale entro cui il cliente dovrà restituire il finanziamento, unitamente agli interessi maturati.
<b>Ente</b>	Organizzazione di persone o di beni che assume una qualche rilevanza per l'ordinamento giuridico.
<b>Ente Locale</b>	Ente pubblico la competenza dei cui organi è limitata entro una determinata circoscrizione territoriale e che persegue interessi pubblici propri di tale circoscrizione.
<b>Ente Pubblico</b>	Persona giuridica attraverso la quale la Pubblica Amministrazione svolge la sua funzione.
<b>Estinzione anticipata</b>	Facoltà, da parte del cliente, di estinguere anticipatamente il debito rispetto al termine contrattualmente concordato.
<b>Euribor 1, 3 o 6 mesi</b>	Tasso nominale annuo pari al tasso interbancario per l'area euro ("Euribor" - Euro Interbank Offered Rate) a 1, 3 o 6 mesi, aumentata della maggiorazione di periodo e dello spread.
<b>Euribor puntuale – Media Euribor</b>	<u>Euribor puntuale</u> L'"Euribor" sarà quello rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in euro alle 11,00 ora dell'Europa centrale dal Comitato di gestione dell'"Euribor" (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso sui principali circuiti telematici, il secondo giorno lavorativo antecedente la data di scadenza del precedente periodo di interessi. Qualora quest'ultima data cada in giorno festivo, l'"Euribor" sarà rilevato per valuta con riferimento al giorno feriale più vicino successivo a tale data (salvo che non si tratti dell'ultimo giorno del mese, nel qual caso il tasso sarà rilevato per valuta con riferimento al giorno feriale più vicino antecedente a tale data). <u>Media Euribor</u> E' il dato medio dei valori del mese precedente
<b>Finanziamento a tasso fisso</b>	Tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del finanziamento.
<b>Finanziamento a tasso variabile</b>	Tasso di interesse varia in relazione all'andamento di un parametro specificamente indicato nel contratto.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi).
<b>Imprese Pubbliche</b>	Si intendono le unità istituzionali che producono beni e servizi destinati alla vendita e che hanno natura giuridica pubblica o sono controllate direttamente o indirettamente dallo Stato o da altro ente della Pubblica Amministrazione.

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>"IRS"</b>	Tasso lettera IRS – Interest Rate Swap in euro verso "Euribor", correlato alla durata del finanziamento, rilevato alle ore 11 del secondo giorno precedente la data dell'erogazione dalla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Modalità di calcolo degli interessi</b>	Gli interessi sono calcolati, per i finanziamenti a tasso variabile, secondo i giorni effettivamente trascorsi (anno civile) con divisore 360 e, per i finanziamenti a tasso fisso, sulla base di un anno di 360 giorni (anno commerciale) con divisore 360.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	La rate prevede una quota capitale crescente e una quota interesse 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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in unica soluzione</b>	Le rate, tranne l'ultima, sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento con l'ultima rata.
<b>Risoluzione</b>	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura.