

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 per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale 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.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

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 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 indicizzato al tasso BCE

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione

principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

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.

Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa. 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

Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) indicato si riferisce ai seguenti dati: importo del mutuo = 100.000 euro - periodicità della rata = mensile – durata 15 anni

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 6,56%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

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, spesa per garanzia di pegno, garanzia consorzio fidi/ISMEA, onere di mediazione creditizia).

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

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.

Importo massimo finanziabile	Valore non previsto
Durata	Massimo 30 anni

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: 5% Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: 5,4% Valore effettivo attualmente pari a: 5,4%
Tasso di interesse di preammortamento	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: 10%

	<p>Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: Media EURIBOR 6M arr.0,25sup. (Attualmente pari a: 0%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6% - Media Euribor a 6 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 6m(act/base360) * (365/360)</p>
Tasso di mora	<p>MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: 3 punti percentuali Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: 3 punti percentuali</p>

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	<p>MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: 1% Minimo: € 500,00</p>

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

PERIZIE BUSINESS	Tipologia dell'immobile (Prima valutazione)	S.A.L.
valore attribuito al bene oggetto di perizia		Tutte le tipologie
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 fino a 300.000 €	valore attribuito al bene oggetto di perizia oltre 300.000 €

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 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.

Perizie retail	Prezzi
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

Spese stipula fuori sede	€ 250,00
Recupero spese erogazione	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 0,00
Valori bollati	Recuperati nella misura effettivamente sostenuta
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Spese non previste
Incasso rata	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: Generiche: € 60,00 (€ 5,00 Mensili) Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: Generiche: € 96,00 (€ 8,00 Mensili)
Invio comunicazioni	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: POSTA: € 1,00 NON INVIATA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 1,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: 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 FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 (€ 0,00 Mensili) Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 36,00 (€ 3,00 Mensili)
Spese decurtazione mutuo	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 0,00
Stampa elenco condizioni	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 0,00
Spese estinzione anticipata	Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 100,00
Spese estinzione anticipata (*)	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: 5%
Recupero spese invio quietanza rata	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: €

	0,00 (€ 0,00 Mensili) Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 48,00 (€ 4,00 Mensili)
Spese sollecito	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 20,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 25,00
Trasparenza : invio comunicazioni periodiche	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 1,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 1,00
Imposta ISMEA	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 0,00
Imposta D.P.R. 601	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 0,00
Aliquota garanzia sussidiaria ISMEA	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 0,00
Aliquota D.P.R. 601	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: 0,25% Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: 0,25%
Aliquota D.P.R. 601 (2)	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: € 0,00 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: € 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.

Per le operazioni di credito agrario è prevista la Garanzia sussidiaria prestata da ISMEA: l'aliquota a carico della Banca è dello 0,05%, la quota cliente può essere dello 0,30% - 0,50% - 0,75% dipendentemente dal tipo di operazione.

(*) 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

ALTRE SPESE	
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 NON 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).

Tariffe diverse applicabili a tutti i principali servizi e rapporti continuativi	
Recupero spese Invio postale di contabili	2,00 €
Richieste duplicati di documenti (fotocopie di assegni, effetti, estratti conto, contratti) – a documento	
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 €
Imposte e tasse	A carico del cliente
Spese vive	Recuperate nella misura effettivamente sostenuta

Per le voci di spesa relative a richieste estemporanee, ossia certificazioni varie, rilascio documenti ad uso accessorio, 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

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 FONDIARIO TASSO MISTO: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: MENSILE Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: MENSILE
Tipo piano di ammortamento	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Modo pagamento interessi	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: INTERESSI POSTICIPATI Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: MATEMATICA Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: MATEMATICA
Tipo calendario	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: GIORNI COMMERCIALI / 360 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità rate	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: MENSILE Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: MENSILE
Periodicità preammortamento	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: SOVVENZIONE SCADENZA FISSA Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Base calcolo interessi di mora	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: Importo rata Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: Importo rata
Tipo calendario preammortamento	MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO TASSO MISTO: GIORNI COMMERCIALI / 360 Mutuo ipotecario fondiario doppio tasso: GIORNI COMMERCIALI / 360

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Media Euribor a 6 mesi /365 del mese precedente, rilevata l'ultimo giorno lavorativo del mese (come pubblicato su "Il Sole 24 ore") ed arrotondata al quarto di punto superiore. Formula di conversione= $\text{Euribor } 6m(\text{act}/\text{base}360) * (365/360)$.

L'Euribor è l'indice di riferimento Euro Interbank Offered Rate amministrato dall'EMMI – European Money Markets Institute (sito web www.emmi-benchmarks.eu).

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

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
5,4%	10	€ 1.080,31	€ 1.192,58	€ 1.028,30
5,4%	15	€ 811,79	€ 941,54	€ 750,18
5,4%	20	€ 682,25	€ 825,88	€ 613,72
5,4%	25	€ 608,13	€ 763,59	€ 533,87
5,4%	30	€ 561,53	€ 727,24	€ 482,27

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)

SERVIZI ACCESSORI

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 e/o sul sito della banca 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 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.

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). 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 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.

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.

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:

Perizia tecnica	Vedi le voci relative a "Spese per la stipula del contratto"
Spese notarili	Da Notaio di fiducia del cliente
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	Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi 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 da incendio, caduta del fulmine e scoppio, per l'effettivo valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa. Si veda quanto indicato al punto "Servizi accessori"

Deve inoltre sostenere i costi relativi al 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.

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 dovutole 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 – Indirizzo e-mail: : 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, 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

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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"	<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</i>

	<i>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.
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 relativo alla specifica categoria di operazioni, aumentarlo del 25% ed aggiungere 4 punti. Si ricorda che la differenza tra il limite ed il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti**

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;

-
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
 - 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
 - d) per i contratti di mutuo **a tasso misto**
 - d.1) stipulati precedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
 - d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
 - d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
 - 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
 - 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.
-