

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Crédit Agricole Italia S.p.A.**

Sede legale: Via Università 1 – 43121 Parma

Telefono: 800 771100

Indirizzo di posta elettronica: [info@credit-agricole.it](mailto:info@credit-agricole.it)

Fax: 02 89542750

Sito internet: [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it)

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

**In caso di offerta attraverso intermediari del credito**

Denominazione dell'Intermediario \_\_\_\_\_

Nome e Cognome del collaboratore \_\_\_\_\_

Numero Iscrizione Elenco Intermediario \_\_\_\_\_

Indirizzo Intermediario \_\_\_\_\_

**CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse 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.

**CARATTERISTICHE DEL MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**

Il **Mutuo Crédit Agricole** è rivolto ai consumatori per l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili residenziali e per le operazioni di surroga di mutui ipotecari erogati da altre banche per le stesse finalità. L'età del mutuatario (o di almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) non può essere superiore alla scadenza del mutuo a 80 anni. A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del credito. Prevede la scelta tra tasso fisso, tasso variabile con opzione per tasso fisso e tasso variabile con tasso massimo concordato.

**Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, 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 rilevata 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 variabile con tasso massimo concordato**

È un mutuo a tasso variabile che prevede in caso di rialzo dei tassi l'applicazione di un tasso d'interesse massimo concordato in contratto. Il rischio di aumento dell'importo delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente è quindi arginato dalla presenza del tasso massimo. Il tasso variabile con tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, con la garanzia di una soglia massima anche in caso di rialzo degli indici di riferimento.

**Opzioni di flessibilità**

- a) Prevede la possibilità decorsi 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento di posticipare il pagamento totale di una rata una volta all'anno per tutta la durata del mutuo (*Opzione Saltarata*).
- b) Prevede inoltre in alternativa una delle seguenti 3 opzioni di flessibilità:
  - i. la sospensione totale del pagamento delle rate fino a un massimo di 12 mesi (*Opzione Sospenderitata*);
  - ii. la sospensione del rimborso della quota capitale per 4 volte per un periodo massimo complessivo di 24 mesi (*Opzione Sospendiquota*);
  - iii. la variazione in aumento o in riduzione fino a un massimo di 5 anni della durata originaria una sola volta nel corso della durata del mutuo (*Opzione Regolamutuo*).

La scelta tra queste 3 opzioni è esercitabile decorsi 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento e solo se il cliente (o almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) a partire dalla data di stipula del mutuo non è stato soggetto a eventi pregiudizievoli, provvedimenti giudiziari, provvedimenti di sequestro emessi in sede civile o penale, pignoramenti, ipoteche giudiziarie o legali, procedure concorsuali. I presupposti per cui la scelta tra queste 3 opzioni è esercitabile sono: il matrimonio del mutuatario (o di uno dei due cointestatari in caso di cointestazione) comprovato da relativo certificato; la nascita e/o l'adozione di un figlio comprovata da certificato di nascita (o documentazione d'adozione) e da certificato di stato di famiglia; la variazione del reddito in misura superiore al 20% rispetto al reddito dell'anno precedente percepito dal mutuatario (o da uno dei due cointestatari in caso di cointestazione) comprovata da relativa documentazione.

Tutte le opzioni di flessibilità previste sono esercitabili solo se il pagamento di tutte le rate scadute è stato puntualmente eseguito alla scadenza prevista e solo se il cliente (o di almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) non supera l'età anagrafica di 80 anni alla nuova data di scadenza.

**Fondo di Garanzia Prima Casa**

La banca aderisce al Protocollo ABI-MEF relativo al "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" (di seguito Fondo). I clienti interessati possono richiedere che il mutuo sia assistito dalla garanzia rilasciata dal Fondo compilando il modulo di richiesta disponibile sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) o sul sito [www.consap.it](http://www.consap.it). Il Fondo garantisce fino al 50% della quota capitale tempo per tempo in essere. Possono essere garantiti i mutui erogati per l'acquisto, la ristrutturazione e gli interventi di accrescimento dell'efficienza energetica di immobili ubicati sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale non rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), A9 (castelli, palazzi) e degli immobili aventi caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici del 02/08/1969. L'importo massimo finanziabile non deve essere superiore a 250.000 euro.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread, fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**

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 della banca e sul sito [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni)

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 25 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

	senza Polizza CPI	con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato	con Polizza CPI Vita a premio annuo frazionato mensile
<b>Importo totale del credito</b>	100.000,00 euro	100.000,00 euro	100.000,00 euro
<b>Costo totale del credito</b>	65.306,96 euro	65.091,28 euro	57.338,98 euro
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	165.306,96 euro	165.091,28 euro	157.338,98 euro
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	4,581%	4,929%	4,090%

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione TASSI/ DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo calcolato in base alla durata del piano di ammortamento e all'importo richiesto della polizza CPI Multirischi di CACI a premio unico anticipato (pari a 8.052,30€) o della polizza CPI Vita di CACI a premio annuo ricorrente (pari a 300€ - che frazionato mensile è pari a 25€), le spese di incasso rata, il costo medio di perizia (pari a 201,30€), il costo annuale di invio del rendiconto periodico, del documento di sintesi periodico e della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 30,81€).

Il costo della Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato include la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre le coperture Invaldità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono valide fino al 5° anno del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Vita a premio annuo con frazionamento mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Per i mutui a tasso fisso, se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor).

VOCI	COSTI
<b>Importo massimo finanziabile</b>	Di norma non predeterminato <b>Acquisto</b> 80% del valore dell'immobile a garanzia <b>Ristrutturazione</b> 50% del valore dell'immobile a garanzia <b>Surroga</b> debito residuo del mutuo ipotecario originario nel limite dell'80% del valore dell'immobile a garanzia alla data della stipula (importo minimo 50.000 euro)  500.000 euro Finanziamento a tasso variabile con tasso massimo concordato 250.000 euro 100% del valore dell'immobile per mutui assistiti dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa"  In tutte le casistiche sopra riportate, il valore dell'immobile a garanzia è inteso come il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.
<b>Durata</b>	Da 10 a 30 anni Periodo di preammortamento ordinario (massimo 12 mesi) compreso nella durata massima. Massimo 25 anni Mutui assistiti dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" e di importo superiore all'80% del valore dell'immobile.
<b>Garanzie accettate</b>	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.
<b>Valute disponibili</b>	Euro

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**
**TASSI DISPONIBILI**

		durata	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita
		Tasso fisso esplicito	10-20 anni	3,500%
		21-30 anni	4,000%	3,500%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread		10 anni	3,500%	3,000%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread		11-15 anni	3,580%	3,080%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread		16-20 anni	3,690%	3,190%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread		21-25 anni	4,220%	3,720%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread		26-30 anni	4,210%	3,710%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread (con opzione Tasso fisso applicando all'IRS di periodo uno spread pari a 4,00%)		10-20 anni	3,094%	2,594%
		21-30 anni	3,594%	3,094%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione Tasso massimo concordato pari al 6,300 %)		10-20 anni	4,000%	3,500%
		21-30 anni	4,500%	4,000%

I tassi esposti, fatta eccezione per il tasso fisso esplicito non parametrato ad alcun indice, sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto siano diversi in relazione al suo andamento, al momento della stipula.

L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.

L'indice di riferimento BCE è amministrato dalla Banca Centrale Europea. Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione alle decisioni intraprese dalla BCE in materia di politica monetaria.

Se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

La clausola floor è applicabile in caso di tasso variabile con tasso massimo concordato e in caso di tasso fisso. I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di indicizzazione o di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento degli indici di riferimento al momento della stipula.

Indici di riferimento	<b>IRS di periodo lettera in euro</b>
	Pubblicato su <i>Il sole 24 ORE</i> . La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su <i>Il Sole 24 ORE</i> l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula (o a quello di esercizio opzione nel caso di opzione al tasso fisso). Per periodo si intende la durata del contratto di credito (o la durata residua nel caso di esercizio dell'opzione al tasso fisso).
	<b>EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente</b>
	Pubblicato su <i>Il sole 24 ORE</i> . La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su <i>Il Sole 24 ORE</i> l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.
<b>EURIBOR 360 3 mesi puntuale</b>	
Pubblicato su <i>Il sole 24 ORE</i> . La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su <i>Il Sole 24 ORE</i> per valuta il 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 di ogni anno o il primo giorno lavorativo in caso di festività e applicato al trimestre solare (tre rate mensili) successivo alla rilevazione.	
Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet <a href="http://www.credit-agricole.it">www.credit-agricole.it</a> (Sezione Trasparenza).	

Spread		durata	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita
		Tasso fisso esplicito	10-20 anni	+ 3,500%
		21-30 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
Tasso fisso IRS 10 15 20 anni		10-20 anni	+ 3,500%	+ 3,000%
Tasso fisso IRS 25 30 anni		21-30 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente (con opzione Tasso fisso)		10-20 anni	+ 3,500%	+ 3,000%
		21-30 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione Tasso massimo concordato)		10-20 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
		21-30 anni	+ 4,500%	+ 4,000%

Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.
---------------------------------------	---

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
<b>Istruttoria</b>	1,50% dell'importo erogato (minimo 1.500 euro / massimo 3.000 euro) 0,00 euro in caso di surroga
<b>Commissione intermediazione</b>	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
<b>Perizia tecnica</b>	La perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca) ed è pari a 201,30€.
<b>Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio</b>	Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente sottoscrive la Polizza Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni offerta dalla banca il premio periodico annuo è a carico del mutuatario. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato e alla linea scelta Per i dettagli sulle caratteristiche della Polizza è disponibile in tutte le filiali il relativo Set Informativo e sui siti <a href="http://www.ca-assicurazioni.it">www.ca-assicurazioni.it</a>
<b>Imposta sostitutiva</b>	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione. <u>Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore.</u>
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
<b>Gestione pratica</b>	0,00 euro
<b>Incasso rata</b>	1,50 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)
<b>Invio comunicazioni</b>	2,60 euro Avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente 0,85 euro Documento di sintesi periodico in forma cartacea 0,85 euro Rendiconto periodico in forma cartacea 0,00 euro Rendiconto periodico online 3,00 euro Certificazione interessi passivi in forma cartacea
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
<b>Tipo di ammortamento</b>	Francese
<b>Tipologia di rata</b>	Tasso fisso Rata costante Tasso variabile Rata costante / Rata crescente o decrescente
<b>Periodicità delle rate</b>	Periodo di ammortamento addebitate rate con periodicità mensile Periodo di preammortamento tecnico addebitata una rata di soli interessi Periodo di preammortamento ordinario addebitate rate di soli interessi con periodicità mensile

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tassi e indici di riferimento esposti si riferiscono alle condizioni in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 30 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso di interesse applicato		Importo della rata mensile		
		Attuale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente	3,594%	454,31 euro	567,08 euro	354,96 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con tasso massimo e floor)	4,500%	506,69 euro	651,95 euro	506,69 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria* può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

## MUTUO CRÉDIT AGRICOLE

## SERVIZI ACCESSORI

**Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance** per tutti clienti, copre il debito residuo in caso di Decesso dell'assicurato. Il premio Annuale con frazionamento mensile varia in relazione all'importo totale del credito.

**Polizza CPI Multirischi Lavoratori Enti Privati di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata superiore a 12 mesi regolato dalla legge italiana non alle dipendenze di parenti e affini, copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Perdita d'Impiego dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego dal 6° anno del mutuo.

**Polizza CPI Multirischi Altri Lavoratori e Non Lavoratori di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Pubblici; presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; alle dipendenze di parenti e affini; lavoratori autonomi; liberi professionisti; non lavoratori (pensionati, casalinghe), copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Inabilità Totale Temporanea dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea dal 6° anno del mutuo.

Qualora il cliente sottoscrive una delle Polizze avrà riconosciuto a suo favore lo sconto sullo spread evidenziato nelle tabelle riportate alla voce TASSI. In alternativa il cliente può presentare una polizza reperita sul mercato, avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- CAPITALE ASSICURATO: uguale o maggiore all'importo di erogazione del mutuo;
- DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE: la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute preventiva alla sottoscrizione.

La polizza **CPI Vita** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;

La polizza **CPI Multirischi** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture,

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;
- INVALIDITÀ TOTALE PERMANENTE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e può prevedere una franchigia assoluta non superiore al 60%.

inoltre, deve comprendere una fra le seguenti coperture in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente:

Lavoratore Dipendente di Ente Privato

- PERDITA DI IMPIEGO: attivabile in caso di licenziamento con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza non superiore a 90 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 60 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento;

Altre Tipologie di Lavoratori (Lavoratore Dipendente di Ente Pubblico; Lavoratore Dipendente di Ente Privato con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; Lavoratore Dipendente di Ente Privato alle dipendenze di parenti e affini; Lavoratore autonomo; Non Lavoratore)

- INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza per la Malattia non superiore a 30 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 30 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili in filiale i relativi Set Informativi e sul sito [www.ca-caci.it](http://www.ca-caci.it).

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
<b>Tasso di mora</b>	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le categorie di operazioni <i>Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso</i> e <i>Mutui con garanzia a tasso variabile</i> aumentato del 50%.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	0,00 euro
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
<b>Imposta di registro Tasse ipotecarie</b>	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva.
<b>Certificazioni</b>	10,00 euro Certificazioni varie in forma cartacea
<b>Variazione ipoteca</b>	155,00 euro Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)
	250,00 euro Riduzione/restrizione dell'importo dell'ipoteca
	150,00 euro Postergazione dell'ipoteca
	200,00 euro Trasferimento dell'ipoteca
	150,00 euro Rinnovazione dell'ipoteca
<b>Altre spese</b>	250,00 euro Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)
	350,00 euro Accollo mutuo
	180,00 euro Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645 euro)

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
<b>Durata dell'istruttoria</b>	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**
**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

<b>Documenti anagrafici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale</li> <li>- Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile (se celibi/nubili) in carta libera</li> <li>- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in carta libera</li> <li>- Sentenza di Separazione omologata dal Tribunale (in caso di separazione)</li> <li>- Permesso o Carta di Soggiorno in corso di validità (se cittadini non Italiani)</li> <li>- Stato Civile tradotto in italiano (se extracomunitari)</li> </ul>
<b>Documenti reddituali lavoratori dipendenti a tempo indeterminato e pensionati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 3 Buste Paga consecutive; dichiarazione dell'anzianità lavoro rilasciata da Datore di Lavoro (se non indicata in Busta Paga) / Cedolino della Pensione dell'anno in corso in originale; ultimo CU (ex CUD) o 730 in originale</li> <li>- documentazione relativa a eventuali altri redditi certificati non rientrati nell'ultimo CU (ex CUD) o 730</li> <li>- documentazione relativa a lavori atipici comprovante contratto di lavoro e durata residua</li> </ul>
<b>Documenti reddituali lavoratori autonomi, liberi professionisti, titolari di ditta individuale e soci di aziende</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 2 Dichiarazioni dei Redditi (Modello Unico o 730) complete di eventuale Modulo F24 e ricevute di versamento per acconto/saldo delle imposte</li> <li>- Certificato CCIAA / Visura Camerale in originale non anteriore a 30 giorni per lavoratori autonomi e titolari di ditta individuale; Iscrizione all'Albo Professionale per liberi professionisti</li> <li>- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da acquistare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compromesso / Preliminare di Acquisto</li> <li>- Planimetria Catastale dell'immobile con le pertinenze</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- copia Certificazione Agibilità / Conformità Edilizia</li> <li>- eventuale copia della Convenzione sottostante all'immobile soggetto a Edilizia Convenzionata (o zona PEEP)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da costruire o ristrutturare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento</li> <li>- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa</li> <li>- Documentazione Catastale</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili aggiudicati in asta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia Decreto di Aggiudicazione</li> <li>- copia Aggiudicazione Asta</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica in caso di surroga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia del duplo della Nota di Iscrizione Ipotecaria</li> <li>- copia del Contratto di Mutuo in essere</li> <li>- Atto di Compravendita</li> <li>- Richiesta di Surroga</li> <li>- Quietanze delle ultime rate pagate</li> </ul>

La documentazione richiesta deve essere prodotta per il mutuatario, l'eventuale cointestatario e per tutti gli altri eventuali soggetti garanti. Inoltre in caso di soggetti non clienti della banca occorre produrre: Estratto Conto degli ultimi 3 mesi; eventuale copia del Deposito Titoli; fotocopia Assegno / copia Bonifico a certificazione dei pagamenti in acconto e/o a saldo effettuati relativamente all'immobile.

**Per la verifica del merito di credito, la banca 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 anche senza preavviso senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

**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.

**Tempi massimi di chiusura rapporto**

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

**Reclami**

Per eventuali reclami si potrà rivolgere al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: [reclami@credit-agricole.it](mailto:reclami@credit-agricole.it)). Tempo massimo per il trattamento del reclamo 30 giorni. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**
**CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE**

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

**LEGENDA**

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indici di riferimento</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 dal contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
<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 finanziamento.
<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>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici 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 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 scadenza della prima rata.
<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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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.
<b>Valore dell'immobile</b>	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.



**MUTUO BASE****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Crédit Agricole Italia S.p.A.**

Sede legale: Via Università 1 – 43121 Parma

Telefono: 800 771100

Indirizzo di posta elettronica: [info@credit-agricole.it](mailto:info@credit-agricole.it)

Fax: 02 89542750

Sito internet: [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it)

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

**In caso di offerta attraverso intermediari del credito**

Denominazione dell'Intermediario \_\_\_\_\_

Nome e Cognome del collaboratore \_\_\_\_\_

Numero Iscrizione Elenco Intermediario \_\_\_\_\_

Indirizzo Intermediario \_\_\_\_\_

**CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse 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.

**CARATTERISTICHE DEL MUTUO BASE**

Il **Mutuo Base** è rivolto ai consumatori per l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili residenziali, per le operazioni di surroga di mutui ipotecari erogati da altre banche per le stesse finalità e per la concessione di liquidità per ripianare posizioni debitorie.

Può essere non fondiario quando rivolto a consumatori esclusivamente per l'acquisto di immobili residenziali tempo per tempo individuati dalla Banca ed oggetto di specifiche iniziative commerciali della Banca stessa.

A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del credito.

Prevede la scelta tra tasso fisso, tasso variabile con rata variabile, tasso variabile con rata costante e tasso variabile con tasso massimo. In caso di non fondiarietà è prevista la sola scelta tra tasso fisso e tasso variabile a rata variabile.

**Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, 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 rilevata 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 variabile con tasso massimo concordato**

È un mutuo a tasso variabile che prevede in caso di rialzo dei tassi l'applicazione di un tasso d'interesse massimo concordato in contratto. Il rischio di aumento dell'importo delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente è quindi arginato dalla presenza del tasso massimo. Il tasso variabile con tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, con la garanzia di una soglia massima anche in caso di rialzo degli indici di riferimento.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

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 della banca e sul sito [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**MUTUO BASE**
**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni)

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 25 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

	senza Polizza CPI	con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato	con Polizza CPI Vita a premio annuo frazionato mensile
<b>Importo totale del credito</b>	100.000,00 euro	100.000,00 euro	100.000,00 euro
<b>Costo totale del credito</b>	182.532,79 euro	81.859,31 euro	74.107,01 euro
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	182.532,79 euro	181.859,31 euro	174.107,01 euro
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	5,633%	6,028%	5,138%

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione **TASSI DISPONIBILI** – *Tasso di interesse nominale annuo*) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo calcolato in base alla durata del piano di ammortamento e all'importo richiesto della polizza CPI Multirischi di CACI a premio unico anticipato (pari a 8.052,30€) o della polizza CPI Vita di CACI a premio annuo ricorrente (pari a 300€ - che frazionato mensile è pari a 25€), le spese di incasso rata, il costo medio di perizia (pari a 201,30€), il costo annuale di invio del rendiconto periodico, del documento di sintesi periodico e della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 30,81€).

Il costo della Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato include la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono valide fino al 5° anno del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Vita a premio annuo con frazionamento mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Per i mutui a tasso fisso, se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor).

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>Importo massimo finanziabile</b>	Di norma non predeterminato <b>Acquisto</b> 80% del valore dell'immobile a garanzia. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% del valore dell'immobile a garanzia nel caso di immobili residenziali tempo per tempo individuati dalla Banca ed oggetto di specifiche iniziative commerciali. <b>Ristrutturazione</b> 50% del valore dell'immobile a garanzia <b>Liquidità</b> 50% del valore dell'immobile a garanzia <b>Surroga</b> debito residuo del mutuo ipotecario originario nel limite dell'80% del valore dell'immobile a garanzia alla data della stipula (importo minimo 50.000 euro)  500.000 euro per finanziamenti a tasso variabile con tasso massimo concordato  In tutte le casistiche sopra riportate, il valore dell'immobile a garanzia è inteso come il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.
<b>Durata</b>	Da 5 a 30 anni Massimo 25 anni in caso di tasso variabile con rata costante Preammortamento facoltativo massimo 12 mesi compreso nella durata massima (preammortamento non disponibile in caso di mutuo ipotecario non fondiario).
<b>Garanzie accettate</b>	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.
<b>Valute disponibili</b>	Euro

**MUTUO BASE**
**TASSI DISPONIBILI**

Tasso di interesse nominale annuo	TASSI DISPONIBILI				
		durata	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	
Tasso fisso esplicito	5-30 anni	5,000%	4,500%		
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	5-10 anni	5,000%	4,500%		
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	5,080%	4,580%		
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	5,190%	4,690%		
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	5,220%	4,720%		
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	5,210%	4,710%		
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread	5-30 anni	4,594%	4,094%		
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente più spread	5-30 anni	4,649%	4,149%		
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione Tasso massimo concordato pari al 6,300 %)	5-30 anni	5,000%	4,500%		
Tasso BCE più spread	5-30 anni	5,000%	4,500%		

**Tasso di interesse nominale annuo**

I tassi esposti, fatta eccezione per il tasso fisso esplicito non parametrato ad alcun indice, sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

In caso di non fondiarietà è prevista la sola scelta tra tasso fisso (IRS relativo a qualunque durata) e tasso variabile a rata variabile (solo EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente).

L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto siano diversi in relazione al suo andamento, al momento della stipula.

L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.

L'indice di riferimento BCE è amministrato dalla Banca Centrale Europea. Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione alle decisioni intraprese dalla BCE in materia di politica monetaria.

Se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

La clausola floor è applicabile in caso di tasso variabile con tasso massimo concordato e in caso di tasso fisso. I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di indicizzazione o di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento dei indici di riferimento al momento della stipula o, in caso di tasso fisso esplicito, in relazione alle condizioni tempo per tempo vigenti.

**Indici di riferimento**

**IRS di periodo lettera in euro**  
Pubblicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto di credito.

**EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente**  
Pubblicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

**EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente**  
Pubblicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

**EURIBOR 360 3 mesi puntuale**  
Pubblicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* per valuta il 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 di ogni anno o il primo giorno lavorativo in caso di festività e applicato al trimestre solare (tre rate mensili) successivo alla rilevazione.

**BCE**  
Pubblicato su *Il sole 24 ORE* vigente alla data di stipula. Aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.

Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**Spread**

	5-10 anni	11-15 anni	16-20 anni	21-25 anni	26-30 anni
senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	+ 5,000%				
con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	+ 4,500%				

**Tasso di interesse di preammortamento**

Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.

**MUTUO BASE**

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
<b>Istruttoria</b>	1,50% importo erogato, minimo 1.500 euro in caso di mutuo ipotecario fondiario 1,50% importo erogato, minimo 1.500 euro e massimo 3.000€ solo in caso di mutuo ipotecario non fondiario 0,00 euro in caso di surroga
<b>Commissione intermediazione</b>	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
<b>Perizia tecnica</b>	La Perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca) ed è pari a 201,30€.
<b>Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio</b>	Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• acquista un immobile ad uso civile e sottoscrive in filiale la Polizza Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni, il premio periodico annuo è a carico del mutuatario;</li> <li>• acquista un immobile ad uso commerciale e sottoscrive in filiale la Polizza Incendio e Scoppio di Reale Mutua Assicurazioni, il premio unico anticipato è a carico del mutuatario.</li> </ul> Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze è disponibile in tutte le filiali il relativo Set Informativo e sui siti <a href="http://www.ca-assicurazioni.it">www.ca-assicurazioni.it</a> .
<b>Imposta sostitutiva</b>	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie e catastali e le tasse sulle concessioni governative. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione. <u>Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore.</u>
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
<b>Gestione pratica</b>	0,00 euro
<b>Incasso rata</b>	1,50 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile) 2,70 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale) 3,90 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)
<b>Invio comunicazioni</b>	2,60 euro Avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente 0,85 euro Documento di sintesi periodico in forma cartacea 0,00 euro Documento di sintesi periodico online 0,85 euro Rendiconto periodico in forma cartacea 0,00 euro Rendiconto periodico online 3,00 euro Certificazione interessi passivi in forma cartacea
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
<b>Tipo di ammortamento</b>	Francese
<b>Tipologia di rata</b>	Tasso fisso rata costante Tasso variabile rata costante o rata crescente o decrescente (disponibile solo rata variabile in caso di mutuo ipotecario non fondiario)
<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile / Trimestrale / Semestrale (disponibile solo rata mensile nel caso di mutuo ipotecario non fondiario)

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tassi e indici di riferimento esposti si riferiscono alle condizioni in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 30 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso di interesse applicato		Importo della rata mensile		
		Attuale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente	4,594%	512,29 euro	631,88 euro	405,37 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente	4,649%	515,58 euro	635,53 euro	408,26 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con tasso massimo e floor)	5,000%	536,82 euro	642,03 euro	536,82 euro
Tasso BCE	5,000%	536,82 euro	659,04 euro	426,94 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria* può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

## MUTUO BASE

## SERVIZI ACCESSORI

**Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance** per tutti i clienti, copre il debito residuo in caso di Decesso dell'assicurato. Il premio Annuale con frazionamento mensile varia in relazione all'importo totale del credito.

**Polizza CPI Multirischi Lavoratori Enti Privati di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata superiore a 12 mesi regolato dalla legge italiana non alle dipendenze di parenti e affini, copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Perdita d'Impiego dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego dal 6° anno del mutuo.

**Polizza CPI Multirischi Altri Lavoratori e Non Lavoratori di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Pubblici; presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; alle dipendenze di parenti e affini; lavoratori autonomi; liberi professionisti; non lavoratori (pensionati, casalinghe), copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Inabilità Totale Temporanea dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea dal 6° anno del mutuo.

Qualora il cliente sottoscriva una delle Polizze avrà riconosciuto a suo favore lo sconto sullo spread evidenziato nelle tabelle riportate alla voce TASSI. In alternativa il cliente può presentare una polizza reperita sul mercato, avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- CAPITALE ASSICURATO: uguale o maggiore all'importo di erogazione del mutuo;
- DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE: la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute preventiva alla sottoscrizione.

La polizza **CPI Vita** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia.

La polizza **CPI Multirischi** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;
- INVALIDITÀ TOTALE PERMANENTE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e può prevedere una franchigia assoluta non superiore al 60%.

inoltre, deve comprendere una fra le seguenti coperture in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente:

Lavoratore Dipendente di Ente Privato

- PERDITA DI IMPIEGO: attivabile in caso di licenziamento con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); può prevedere una Carenza non superiore a 90 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 60 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento;

Altre Tipologie di Lavoratori (Lavoratore Dipendente di Ente Pubblico; Lavoratore Dipendente di Ente Privato con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; Lavoratore Dipendente di Ente Privato alle dipendenze di parenti e affini; Lavoratore autonomo; Non Lavoratore)

- INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza per la Malattia non superiore a 30 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 30 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili in filiale i relativi Set Informativi e sul sito [www.ca-caci.it](http://www.ca-caci.it).

**MUTUO BASE**

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
<b>Tasso di mora</b>	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile aumentato del 50%.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	0,00 euro
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
<b>Imposta di registro</b>	A carico del cliente, nella misura prevista dalla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora non sia stata esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva.
<b>Tasse ipotecarie</b>	A carico del cliente, nella misura prevista dalla normativa fiscale pro tempore vigente.
<b>Certificazioni</b>	10,00 euro      Certificazioni varie in forma cartacea
<b>Variazione ipoteca</b>	155,00 euro      Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)
	250,00 euro      Riduzione dell'importo dell'ipoteca
	150,00 euro      Postergazione dell'ipoteca
	200,00 euro      Trasferimento dell'ipoteca
	150,00 euro      Rinnovazione dell'ipoteca
<b>Altre spese</b>	250,00 euro      Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)
	350,00 euro      Accollo mutuo
	180,00 euro      Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645 euro)

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
<b>Durata dell'istruttoria</b>	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della documentazione prevista nella sezione INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

**MUTUO BASE**
**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

<b>Documenti anagrafici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale</li> <li>- Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile (se celibi/nubili) in carta libera</li> <li>- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in carta libera</li> <li>- Sentenza di Separazione omologata dal Tribunale (in caso di separazione)</li> <li>- Permesso o Carta di Soggiorno in corso di validità (se cittadini non Italiani)</li> <li>- Stato Civile tradotto in italiano (se extracomunitari)</li> </ul>
<b>Documenti reddituali per lavoratori dipendenti a tempo indeterminato e pensionati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 3 Buste Paga consecutive; dichiarazione dell'anzianità lavoro rilasciata da Datore di Lavoro (se non indicata in Busta Paga) / Cedolino della Pensione dell'anno in corso in originale; ultimo CU (ex CUD) o 730 in originale</li> <li>- documentazione relativa a eventuali altri redditi certificati non rientrati nell'ultimo CU (ex CUD) o 730</li> <li>- documentazione relativa a lavori atipici comprovante contratto di lavoro e durata residua</li> </ul>
<b>Documenti reddituali per lavoratori autonomi, liberi professionisti, titolari di ditta individuale e soci di aziende</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 2 Dichiarazioni dei Redditi (Modello Unico o 730) complete di eventuale Modulo F24 e ricevute di versamento per acconto/saldo delle imposte</li> <li>- Certificato CCIAA / Visura Camerale in originale non anteriore a 30 giorni per lavoratori autonomi e titolari di ditta individuale; Iscrizione all'Albo Professionale per liberi professionisti</li> <li>- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da acquistare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compromesso / Preliminare di Acquisto</li> <li>- Planimetria Catastale dell'immobile con le pertinenze</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- copia Certificazione Agibilità / Conformità Edilizia</li> <li>- eventuale copia della Convenzione sottostante all'immobile soggetto a Edilizia Convenzionata (o zona PEEP)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da costruire o ristrutturare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento</li> <li>- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa</li> <li>- Documentazione Catastale</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili aggiudicati in asta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia Decreto di Aggiudicazione</li> <li>- copia Aggiudicazione Asta</li> </ul>
<b>Documentazione in caso di surroga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia del duplo della Nota di Iscrizione Ipotecaria</li> <li>- copia del Contratto di Mutuo in essere</li> <li>- Atto di Compravendita</li> <li>- Richiesta di Surroga</li> <li>- Quietanze delle ultime rate pagate</li> </ul>

La documentazione richiesta deve essere prodotta per il mutuatario, l'eventuale cointestatario e per tutti gli altri eventuali soggetti garanti. Inoltre in caso di soggetti non clienti della banca occorre produrre: Estratto Conto degli ultimi 3 mesi; eventuale copia del Deposito Titoli; fotocopia Assegno / copia Bonifico a certificazione dei pagamenti in acconto e/o a saldo effettuati relativamente all'immobile.

**Per la verifica del merito di credito, la banca 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 senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Di norma non è previsto un periodo di preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

**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.

**Tempi massimi di chiusura rapporto**

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

**Reclami**

I reclami vanno inviati al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: [reclami@credit-agricole.it](mailto:reclami@credit-agricole.it)) che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi costituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

**MUTUO BASE**
**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 la banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, la banca può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

**LEGENDA**

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</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 "francese"</b>	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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
<b>Periodo di preammortamento tecnico</b>	Periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<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 un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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 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 scadenza della prima rata.
<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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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.
<b>Valore dell'immobile</b>	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.



**MUTUO CRÉDIT AGRICOLE****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Crédit Agricole FriulAdria S.p.A.**Sede legale: Piazza XX Settembre 2 – 33170 Pordenone  
Telefono: 800 771100

Fax: 0434 233642

Indirizzo di posta elettronica: [infofriuladria@credit-agricole.it](mailto:infofriuladria@credit-agricole.it)Sito internet: [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it)

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5391. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole Italia S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7

**In caso di offerta attraverso intermediari del credito**

Denominazione dell'Intermediario \_\_\_\_\_

Nome e Cognome del collaboratore \_\_\_\_\_

Numero Iscrizione Elenco Intermediario \_\_\_\_\_

Indirizzo Intermediario \_\_\_\_\_

**CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse 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.

**CARATTERISTICHE DEL MUTUO CRÉDIT AGRICOLE**

Il **Mutuo Crédit Agricole** è rivolto ai consumatori per l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili residenziali e per le operazioni di surroga di mutui ipotecari erogati da altre banche per le stesse finalità. L'età del mutuatario (o di almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) non può essere superiore alla scadenza del mutuo a 80 anni. A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del credito. Prevede la scelta tra tasso fisso, tasso variabile con opzione per tasso fisso e tasso variabile con tasso massimo concordato.

**Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, 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 rilevata 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 variabile con tasso massimo concordato**

È un mutuo a tasso variabile che prevede in caso di rialzo dei tassi l'applicazione di un tasso d'interesse massimo concordato in contratto. Il rischio di aumento dell'importo delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente è quindi arginato dalla presenza del tasso massimo. Il tasso variabile con tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, con la garanzia di una soglia massima anche in caso di rialzo degli indici di riferimento.

**Opzioni di flessibilità**

- a) Prevede la possibilità decorsi 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento di posticipare il pagamento totale di una rata una volta all'anno per tutta la durata del mutuo (*Opzione Saltarata*).
- b) Prevede inoltre in alternativa una delle seguenti 3 opzioni di flessibilità:
- la sospensione totale del pagamento delle rate fino a un massimo di 12 mesi (*Opzione Sospensirata*);
  - la sospensione del rimborso della quota capitale per 4 volte per un periodo massimo complessivo di 24 mesi (*Opzione Sospensiquota*);
  - la variazione in aumento o in riduzione fino a un massimo di 5 anni della durata originaria una sola volta nel corso della durata del mutuo (*Opzione Regolamutuo*).

La scelta tra queste 3 opzioni è esercitabile decorsi 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento e solo se il cliente (o almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) a partire dalla data di stipula del mutuo non è stato soggetto a eventi pregiudizievoli, provvedimenti giudiziari, provvedimenti di sequestro emessi in sede civile o penale, pignoramenti, ipoteche giudiziarie o legali, procedure concorsuali. I presupposti per cui la scelta tra queste 3 opzioni è esercitabile sono: il matrimonio del mutuatario (o di uno dei due cointestatori in caso di cointestazione) comprovato da relativo certificato; la nascita e/o l'adozione di un figlio comprovata da certificato di nascita (o documentazione d'adozione) e da certificato di stato di famiglia; la variazione del reddito in misura superiore al 20% rispetto al reddito dell'anno precedente percepito dal mutuatario (o da uno dei due cointestatori in caso di cointestazione) comprovata da relativa documentazione.

Tutte le opzioni di flessibilità previste sono esercitabili solo se il pagamento di tutte le rate scadute è stato puntualmente eseguito alla scadenza prevista e solo se il cliente (o di almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) non supera l'età anagrafica di 80 anni alla nuova data di scadenza.

**Fondo di Garanzia Prima Casa**

La banca aderisce al Protocollo ABI-MEF relativo al "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" (di seguito Fondo). I clienti interessati possono richiedere che il mutuo sia assistito dalla garanzia rilasciata dal Fondo compilando il modulo di richiesta disponibile sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) o sul sito [www.consap.it](http://www.consap.it). Il Fondo garantisce fino al 50% della quota capitale tempo per tempo in essere. Possono essere garantiti i mutui erogati per l'acquisto, la ristrutturazione e gli interventi di accrescimento dell'efficienza energetica di immobili ubicati sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale non rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), A9 (castelli, palazzi) e degli immobili aventi caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici del 02/08/1969. L'importo massimo finanziabile non deve essere superiore a 250.000 euro.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread, fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

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 della banca e sul sito [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni)

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 25 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

	senza Polizza CPI	con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato	con Polizza CPI Vita a premio annuo frazionato mensile
<b>Importo totale del credito</b>	100.000,00 euro	100.000,00 euro	100.000,00 euro
<b>Costo totale del credito</b>	65.306,96 euro	65.091,28 euro	57.338,98 euro
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	165.306,96 euro	165.091,28 euro	157.338,98 euro
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	4,581%	4,929%	4,090%

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione TASSI/ DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo calcolato in base alla durata del piano di ammortamento e all'importo richiesto della polizza CPI Multirischi di CACI a premio unico anticipato (pari a 8.052,30€) o della polizza CPI Vita di CACI a premio annuo ricorrente (pari a 300€ - che frazionato mensile è pari a 25€), le spese di incasso rata, il costo medio di perizia (pari a 201,30€), il costo annuale di invio del rendiconto periodico, del documento di sintesi periodico e della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 30,81€).

Il costo della Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato include la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre le coperture Invaldità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono valide fino al 5° anno del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Vita a premio annuo con frazionamento mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Per i mutui a tasso fisso, se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor).

VOCI	COSTI
<b>Importo massimo finanziabile</b>	Di norma non predeterminato <b>Acquisto</b> 80% del valore dell'immobile a garanzia <b>Ristrutturazione</b> 50% del valore dell'immobile a garanzia <b>Surroga</b> debito residuo del mutuo ipotecario originario nel limite dell'80% del valore dell'immobile a garanzia alla data della stipula (importo minimo 50.000 euro)  500.000 euro Finanziamento a tasso variabile con tasso massimo concordato 250.000 euro 100% del valore dell'immobile per mutui assistiti dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa"  In tutte le casistiche sopra riportate, il valore dell'immobile a garanzia è inteso come il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.
<b>Durata</b>	Da 10 a 30 anni Periodo di preammortamento ordinario (massimo 12 mesi) compreso nella durata massima. Massimo 25 anni Mutui assistiti dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" e di importo superiore all'80% del valore dell'immobile.
<b>Garanzie accettate</b>	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.
<b>Valute disponibili</b>	Euro

**TASSI DISPONIBILI**

		durata	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita
		Tasso fisso esplicito	10-20 anni	3,500%
	21-30 anni	4,000%	3,500%	
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	10 anni	3,500%	3,000%	
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	3,580%	3,080%	
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	3,690%	3,190%	
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	4,220%	3,720%	
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	4,210%	3,710%	
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread (con opzione Tasso fisso applicando all'IRS di periodo uno spread pari a 4,00%)	10-20 anni	3,094%	2,594%	
	21-30 anni	3,594%	3,094%	
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione Tasso massimo concordato pari al 6,300 %)	10-20 anni	4,000%	3,500%	
	21-30 anni	4,500%	4,000%	

I tassi esposti, fatta eccezione per il tasso fisso esplicito non parametrato ad alcun indice, sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto siano diversi in relazione al suo andamento, al momento della stipula.

L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.

L'indice di riferimento BCE è amministrato dalla Banca Centrale Europea. Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione alle decisioni intraprese dalla BCE in materia di politica monetaria.

Se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

La clausola floor è applicabile in caso di tasso variabile con tasso massimo concordato e in caso di tasso fisso. I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di indicizzazione o di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento dei indici di riferimento al momento della stipula .

**Indici di riferimento**
**IRS di periodo lettera in euro**

Publicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula (o a quello di esercizio opzione nel caso di opzione al tasso fisso). Per periodo si intende la durata del contratto di credito (o la durata residua nel caso di esercizio dell'opzione al tasso fisso).

**EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente**

Publicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

**EURIBOR 360 3 mesi puntuale**

Publicato su *Il sole 24 ORE*. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su *Il Sole 24 ORE* per valuta il 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 di ogni anno o il primo giorno lavorativo in caso di festività e applicato al trimestre solare (tre rate mensili) successivo alla rilevazione.

Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**Spread**

	durata	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita
Tasso fisso esplicito	10-20 anni	+ 3,500%	+ 3,000%
	21-30 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
Tasso fisso IRS 10 15 20 anni	10-20 anni	+ 3,500%	+ 3,000%
Tasso fisso IRS 25 30 anni	21-30 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente (con opzione Tasso fisso)	10-20 anni	+ 3,500%	+ 3,000%
	21-30 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione Tasso massimo concordato)	10-20 anni	+ 4,000%	+ 3,500%
	21-30 anni	+ 4,500%	+ 4,000%

**Tasso di interesse di preammortamento**

Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
<b>Istruttoria</b>	1,50% dell'importo erogato (minimo 1.500 euro / massimo 3.000 euro) 0,00 euro in caso di surroga
<b>Commissione intermediazione</b>	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
<b>Perizia tecnica</b>	La perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca) ed è pari a 201,30€.
<b>Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio</b>	Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente sottoscrive la Polizza Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni offerta dalla banca il premio periodico annuo è a carico del mutuatario. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato e alla linea scelta Per i dettagli sulle caratteristiche della Polizza è disponibile in tutte le filiali il relativo Set Informativo e sui siti <a href="http://www.ca-assicurazioni.it">www.ca-assicurazioni.it</a>
<b>Imposta sostitutiva</b>	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione. <u>Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore.</u>
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
<b>Gestione pratica</b>	0,00 euro
<b>Incasso rata</b>	1,50 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)
<b>Invio comunicazioni</b>	2,60 euro Avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente 0,85 euro Documento di sintesi periodico in forma cartacea 0,85 euro Rendiconto periodico in forma cartacea 0,00 euro Rendiconto periodico online 3,00 euro Certificazione interessi passivi in forma cartacea
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
<b>Tipo di ammortamento</b>	Francese
<b>Tipologia di rata</b>	Tasso fisso Rata costante Tasso variabile Rata costante / Rata crescente o decrescente
<b>Periodicità delle rate</b>	Periodo di ammortamento addebitate rate con periodicità mensile Periodo di preammortamento tecnico addebitata una rata di soli interessi Periodo di preammortamento ordinario addebitate rate di soli interessi con periodicità mensile

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

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tassi e indici di riferimento esposti si riferiscono alle condizioni in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 30 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso di interesse applicato		Importo della rata mensile		
		Attuale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente	3,594%	454,31 euro	567,08 euro	354,96 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con tasso massimo e floor)	4,500%	506,69 euro	651,95 euro	506,69 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria* può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**SERVIZI ACCESSORI**

**Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance** per tutti clienti, copre il debito residuo in caso di Decesso dell'assicurato. Il premio Annuale con frazionamento mensile varia in relazione all'importo totale del credito.

**Polizza CPI Multirischi Lavoratori Enti Privati di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata superiore a 12 mesi regolato dalla legge italiana non alle dipendenze di parenti e affini, copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Perdita d'Impiego dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalità Totale Permanente e Perdita d'Impiego dal 6° anno del mutuo.

**Polizza CPI Multirischi Altri Lavoratori e Non Lavoratori di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Pubblici; presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; alle dipendenze di parenti e affini; lavoratori autonomi; liberi professionisti; non lavoratori (pensionati, casalinghe), copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Inabilità Totale Temporanea dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea dal 6° anno del mutuo.

Qualora il cliente sottoscrive una delle Polizze avrà riconosciuto a suo favore lo sconto sullo spread evidenziato nelle tabelle riportate alla voce TASSI. In alternativa il cliente può presentare una polizza reperita sul mercato, avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- CAPITALE ASSICURATO: uguale o maggiore all'importo di erogazione del mutuo;
- DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE: la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute preventiva alla sottoscrizione.

La polizza **CPI Vita** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;

La polizza **CPI Multirischi** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture,

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;
- INVALIDITÀ TOTALE PERMANENTE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e può prevedere una franchigia assoluta non superiore al 60%.

inoltre, deve comprendere una fra le seguenti coperture in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente:

Lavoratore Dipendente di Ente Privato

- PERDITA DI IMPIEGO: attivabile in caso di licenziamento con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza non superiore a 90 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 60 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento;

Altre Tipologie di Lavoratori (Lavoratore Dipendente di Ente Pubblico; Lavoratore Dipendente di Ente Privato con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; Lavoratore Dipendente di Ente Privato alle dipendenze di parenti e affini; Lavoratore autonomo; Non Lavoratore)

- INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza per la Malattia non superiore a 30 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 30 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili in filiale i relativi Set Informativi e sul sito [www.ca-caci.it](http://www.ca-caci.it).

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
<b>Tasso di mora</b>	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le categorie di operazioni <i>Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso</i> e <i>Mutui con garanzia a tasso variabile</i> aumentato del 50%.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	0,00 euro
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
<b>Imposta di registro Tasse ipotecarie</b>	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva.
<b>Certificazioni</b>	10,00 euro Certificazioni varie in forma cartacea
<b>Variatione ipoteca</b>	155,00 euro Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)
	250,00 euro Riduzione/restrizione dell'importo dell'ipoteca
	150,00 euro Postergazione dell'ipoteca
	200,00 euro Trasferimento dell'ipoteca
	150,00 euro Rinnovazione dell'ipoteca
<b>Altre spese</b>	250,00 euro Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)
	350,00 euro Accollo mutuo
	180,00 euro Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645 euro)

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
<b>Durata dell'istruttoria</b>	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

<b>Documenti anagrafici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale</li> <li>- Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile (se celibi/nubili) in carta libera</li> <li>- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in carta libera</li> <li>- Sentenza di Separazione omologata dal Tribunale (in caso di separazione)</li> <li>- Permesso o Carta di Soggiorno in corso di validità (se cittadini non Italiani)</li> <li>- Stato Civile tradotto in italiano (se extracomunitari)</li> </ul>
<b>Documenti reddituali lavoratori dipendenti a tempo indeterminato e pensionati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 3 Buste Paga consecutive; dichiarazione dell'anzianità lavoro rilasciata da Datore di Lavoro (se non indicata in Busta Paga) / Cedolino della Pensione dell'anno in corso in originale; ultimo CU (ex CUD) o 730 in originale</li> <li>- documentazione relativa a eventuali altri redditi certificati non rientrati nell'ultimo CU (ex CUD) o 730</li> <li>- documentazione relativa a lavori atipici comprovante contratto di lavoro e durata residua</li> </ul>
<b>Documenti reddituali lavoratori autonomi, liberi professionisti, titolari di ditta individuale e soci di aziende</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 2 Dichiarazioni dei Redditi (Modello Unico o 730) complete di eventuale Modulo F24 e ricevute di versamento per acconto/saldo delle imposte</li> <li>- Certificato CCIAA / Visura Camerale in originale non anteriore a 30 giorni per lavoratori autonomi e titolari di ditta individuale; Iscrizione all'Albo Professionale per liberi professionisti</li> <li>- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da acquistare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compromesso / Preliminare di Acquisto</li> <li>- Planimetria Catastale dell'immobile con le pertinenza</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- copia Certificazione Agibilità / Conformità Edilizia</li> <li>- eventuale copia della Convenzione sottostante all'immobile soggetto a Edilizia Convenzionata (o zona PEEP)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da costruire o ristrutturare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento</li> <li>- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa</li> <li>- Documentazione Catastale</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili aggiudicati in asta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia Decreto di Aggiudicazione</li> <li>- copia Aggiudicazione Asta</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica in caso di surroga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia del duplo della Nota di Iscrizione Ipotecaria</li> <li>- copia del Contratto di Mutuo in essere</li> <li>- Atto di Compravendita</li> <li>- Richiesta di Surroga</li> <li>- Quietanze delle ultime rate pagate</li> </ul>

La documentazione richiesta deve essere prodotta per il mutuatario, l'eventuale cointestatario e per tutti gli altri eventuali soggetti garanti. Inoltre in caso di soggetti non clienti della banca occorre produrre: Estratto Conto degli ultimi 3 mesi; eventuale copia del Deposito Titoli; fotocopia Assegno / copia Bonifico a certificazione dei pagamenti in acconto e/o a saldo effettuati relativamente all'immobile.

**Per la verifica del merito di credito, la banca 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 anche senza preavviso senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

**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.

**Tempi massimi di chiusura rapporto**

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

**Reclami**

Per eventuali reclami si potrà rivolgere al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: [reclamifriuladria@credit-agricole.it](mailto:reclamifriuladria@credit-agricole.it)). Tempo massimo per il trattamento del reclamo 30 giorni. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi costituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

**CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE**

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA	
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indici di riferimento</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 dal contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
<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 finanziamento.
<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>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici 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 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 scadenza della prima rata.
<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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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.
<b>Valore dell'immobile</b>	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.



**MUTUO BASE****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Crédit Agricole FriulAdria S.p.A.**Sede legale: Piazza XX Settembre 2 – 33170 Pordenone  
Telefono: 800 771100

Fax: 0434 233642

Indirizzo di posta elettronica: [infofriuladria@credit-agricole.it](mailto:infofriuladria@credit-agricole.it)Sito internet: [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it)

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5391. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole Italia S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7

**In caso di offerta attraverso intermediari del credito**

Denominazione dell'Intermediario \_\_\_\_\_

Nome e Cognome del collaboratore \_\_\_\_\_

Numero Iscrizione Elenco Intermediario \_\_\_\_\_

Indirizzo Intermediario \_\_\_\_\_

**CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse 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.

**CARATTERISTICHE DEL MUTUO BASE**

Il **Mutuo Base** è rivolto ai consumatori per l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili residenziali, per le operazioni di surroga di mutui ipotecari erogati da altre banche per le stesse finalità e per la concessione di liquidità per ripianare posizioni debitorie.

Può essere non fondiario quando rivolto a consumatori esclusivamente per l'acquisto di immobili residenziali tempo per tempo individuati dalla Banca ed oggetto di specifiche iniziative commerciali della Banca stessa.

A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del credito.

Prevede la scelta tra tasso fisso, tasso variabile con rata costante e tasso variabile con tasso massimo. In caso di non fondiarietà è prevista la sola scelta tra tasso fisso e tasso variabile a rata variabile.

**Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, 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 rilevata 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 variabile con tasso massimo concordato**

È un mutuo a tasso variabile che prevede in caso di rialzo dei tassi l'applicazione di un tasso d'interesse massimo concordato in contratto. Il rischio di aumento dell'importo delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente è quindi arginato dalla presenza del tasso massimo. Il tasso variabile con tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, con la garanzia di una soglia massima anche in caso di rialzo degli indici di riferimento.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

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 della banca e sul sito [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**MUTUO BASE**
**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni)

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 25 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

	senza Polizza CPI	con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato	con Polizza CPI Vita a premio annuo frazionato mensile
<b>Importo totale del credito</b>	100.000,00 euro	100.000,00 euro	100.000,00 euro
<b>Costo totale del credito</b>	182.532,79 euro	81.859,31 euro	74.107,01 euro
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	182.532,79 euro	181.859,31 euro	174.107,01 euro
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	5,633%	6,028%	5,138%

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione TASSI DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo calcolato in base alla durata del piano di ammortamento e all'importo richiesto della polizza CPI Multirischi di CACI a premio unico anticipato (pari a 8.052,30€) o della polizza CPI Vita di CACI a premio annuo ricorrente (pari a 300€ - che frazionato mensile è pari a 25€), le spese di incasso rata, il costo medio di perizia (pari a 201,30€), il costo annuale di invio del rendiconto periodico, del documento di sintesi periodico e della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 30,81€).

Il costo della Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato include la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono valide fino al 5° anno del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Vita a premio annuo con frazionamento mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Per i mutui a tasso fisso, se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor).

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>Importo massimo finanziabile</b>	Di norma non predeterminato <b>Acquisto</b> 80% del valore dell'immobile a garanzia. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% del valore dell'immobile a garanzia nel caso di immobili residenziali tempo per tempo individuati dalla Banca ed oggetto di specifiche iniziative commerciali. <b>Ristrutturazione</b> 50% del valore dell'immobile a garanzia <b>Liquidità</b> 50% del valore dell'immobile a garanzia <b>Surroga</b> debito residuo del mutuo ipotecario originario nel limite dell'80% del valore dell'immobile a garanzia alla data della stipula (importo minimo 50.000 euro)  500.000 euro per finanziamenti a tasso variabile con tasso massimo concordato  In tutte le casistiche sopra riportate, il valore dell'immobile a garanzia è inteso come il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.
<b>Durata</b>	Da 5 a 30 anni Massimo 25 anni in caso di tasso variabile con rata costante Preammortamento facoltativo massimo 12 mesi compreso nella durata massima (preammortamento non disponibile in caso di mutuo ipotecario non fondiario).
<b>Garanzie accettate</b>	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.
<b>Valute disponibili</b>	Euro

**MUTUO BASE**
**TASSI DISPONIBILI**

Tasso di interesse nominale annuo	TASSI DISPONIBILI					
		durata	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita		
Tasso fisso esplicito		5-30 anni	5,000%	4,500%		
Tasso fisso IRS 10 anni più spread		5-10 anni	5,000%	4,500%		
Tasso fisso IRS 15 anni più spread		11-15 anni	5,080%	4,580%		
Tasso fisso IRS 20 anni più spread		16-20 anni	5,190%	4,690%		
Tasso fisso IRS 25 anni più spread		21-25 anni	5,220%	4,720%		
Tasso fisso IRS 30 anni più spread		26-30 anni	5,210%	4,710%		
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread		5-30 anni	4,594%	4,094%		
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente più spread		5-30 anni	4,649%	4,149%		
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione Tasso massimo concordato pari al 6,300 %)		5-30 anni	5,000%	4,500%		
Tasso BCE più spread		5-30 anni	5,000%	4,500%		
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<p>I tassi esposti, fatta eccezione per il tasso fisso esplicito non parametrato ad alcun indice, sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.</p> <p>In caso di non fondiarietà è prevista la sola scelta tra tasso fisso (IRS relativo a qualunque durata) e tasso variabile a rata variabile (solo EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente).</p> <p>L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto siano diversi in relazione al suo andamento, al momento della stipula.</p> <p>L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.</p> <p>L'indice di riferimento BCE è amministrato dalla Banca Centrale Europea. Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione alle decisioni intraprese dalla BCE in materia di politica monetaria.</p> <p>Se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.</p> <p>La clausola floor è applicabile in caso di tasso variabile con tasso massimo concordato e in caso di tasso fisso. I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di indicizzazione o di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.</p> <p>I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento degli indici di riferimento al momento della stipula.</p>					
<b>Indici di riferimento</b>	<p><b>IRS di periodo lettera in euro</b> Pubblicato su // sole 24 ORE. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto di credito.</p> <p><b>EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente</b> Pubblicato su // sole 24 ORE. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.</p> <p><b>EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente</b> Pubblicato su // sole 24 ORE. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.</p> <p><b>EURIBOR 360 3 mesi puntuale</b> Pubblicato su // sole 24 ORE. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE per valuta il 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 di ogni anno o il primo giorno lavorativo in caso di festività e applicato al trimestre solare (tre rate mensili) successivo alla rilevazione.</p> <p><b>BCE</b> Pubblicato su // sole 24 ORE vigente alla data di stipula. Aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.</p> <p>Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet <a href="http://www.credit-agricole.it">www.credit-agricole.it</a> (Sezione Trasparenza).</p>					
<b>Spread</b>		5-10 anni	11-15 anni	16-20 anni	21-25 anni	26-30 anni
	senza Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	+ 5,000%				
	con Polizza CPI Multirischi / CPI Vita	+ 4,500%				
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.					

**MUTUO BASE**

SPESE	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
<b>Istruttoria</b>	1,50% importo erogato, minimo 1.500 euro in caso di mutuo ipotecario fondiario 1,50% importo erogato, minimo 1.500 euro e massimo 3.000€ solo in caso di mutuo ipotecario non fondiario 0,00 euro in caso di surroga
<b>Commissione intermediazione</b>	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
<b>Perizia tecnica</b>	La Perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca) ed è pari a 201,30€.
<b>Assicurazione immobiliare obbligatoria incendio e scoppio</b>	Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• acquista un immobile ad uso civile e sottoscrive in filiale la Polizza Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni, il premio periodico annuo è a carico del mutuatario;</li> <li>• acquista un immobile ad uso commerciale e sottoscrive in filiale la Polizza Incendio e Scoppio di Reale Mutua Assicurazioni, il premio unico anticipato è a carico del mutuatario.</li> </ul> Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze è disponibile in tutte le filiali il relativo Set Informativo e sui siti <a href="http://www.ca-assicurazioni.it">www.ca-assicurazioni.it</a> .
<b>Imposta sostitutiva</b>	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie e catastali e le tasse sulle concessioni governative. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione. <u>Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore.</u>
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
<b>Gestione pratica</b>	0,00 euro
<b>Incasso rata</b>	1,50 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile) 2,70 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale) 3,90 euro Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)
<b>Invio comunicazioni</b>	2,60 euro Avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente 0,85 euro Documento di sintesi periodico in forma cartacea 0,00 euro Documento di sintesi periodico online 0,85 euro Rendiconto periodico in forma cartacea 0,00 euro Rendiconto periodico online 3,00 euro Certificazione interessi passivi in forma cartacea
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
<b>Tipo di ammortamento</b>	Francese
<b>Tipologia di rata</b>	Tasso fisso rata costante Tasso variabile rata costante o rata crescente o decrescente (disponibile solo rata variabile in caso di mutuo ipotecario non fondiario)
<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile / Trimestrale / Semestrale (disponibile solo rata mensile nel caso di mutuo ipotecario non fondiario)

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tassi e indici di riferimento esposti si riferiscono alle condizioni in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 30 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso di interesse applicato		Importo della rata mensile		
		Attuale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente	4,594%	512,29 euro	631,88 euro	405,37 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente	4,649%	515,58 euro	635,53 euro	408,26 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con tasso massimo e floor)	5,000%	536,82 euro	642,03 euro	536,82 euro
Tasso BCE	5,000%	536,82 euro	659,04 euro	426,94 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria* può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.credit-agricole.it](http://www.credit-agricole.it) (Sezione Trasparenza).

**MUTUO BASE****SERVIZI ACCESSORI**

**Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance** per tutti i clienti, copre il debito residuo in caso di Decesso dell'assicurato. Il premio Annuale con frazionamento mensile varia in relazione all'importo totale del credito.

**Polizza CPI Multirischi Lavoratori Enti Privati di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata superiore a 12 mesi regolato dalla legge italiana non alle dipendenze di parenti e affini, copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Perdita d'Impiego dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego dal 6° anno del mutuo.

**Polizza CPI Multirischi Altri Lavoratori e Non Lavoratori di Crédit Agricole Creditor Insurance** per i clienti lavoratori dipendenti presso Enti Pubblici; presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; alle dipendenze di parenti e affini; lavoratori autonomi; liberi professionisti; non lavoratori (pensionati, casalinghe), copre il debito residuo in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente, le rate del mutuo in caso di Inabilità Totale Temporanea dell'assicurato. I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito e sono di due tipi: (i) premio unico anticipato per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea fino al 5° anno del mutuo; (ii) premio anno ricorrente per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea dal 6° anno del mutuo.

Qualora il cliente sottoscriva una delle Polizze avrà riconosciuto a suo favore lo sconto sullo spread evidenziato nelle tabelle riportate alla voce TASSI. In alternativa il cliente può presentare una polizza reperita sul mercato, avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- CAPITALE ASSICURATO: uguale o maggiore all'importo di erogazione del mutuo;
- DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE: la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute preventiva alla sottoscrizione.

La polizza **CPI Vita** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia.

La polizza **CPI Multirischi** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;
- INVALIDITÀ TOTALE PERMANENTE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del debito residuo del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza); la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e può prevedere una franchigia assoluta non superiore al 60%.

inoltre, deve comprendere una fra le seguenti coperture in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente:

Lavoratore Dipendente di Ente Privato

- PERDITA DI IMPIEGO: attivabile in caso di licenziamento con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza non superiore a 90 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 60 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento;

Altre Tipologie di Lavoratori (Lavoratore Dipendente di Ente Pubblico; Lavoratore Dipendente di Ente Privato con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; Lavoratore Dipendente di Ente Privato alle dipendenze di parenti e affini; Lavoratore autonomo; Non Lavoratore)

- INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza per la Malattia non superiore a 30 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 30 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili in filiale i relativi Set Informativi e sul sito [www.ca-caci.it](http://www.ca-caci.it).

**MUTUO BASE**

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
<b>Tasso di mora</b>	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile aumentato del 50%.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	0,00 euro
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
<b>Imposta di registro</b>	A carico del cliente, nella misura prevista dalla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora non sia stata esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva.
<b>Tasse ipotecarie</b>	A carico del cliente, nella misura prevista dalla normativa fiscale pro tempore vigente.
<b>Certificazioni</b>	10,00 euro Certificazioni varie in forma cartacea
<b>Variazione ipoteca</b>	155,00 euro Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)
	250,00 euro Riduzione dell'importo dell'ipoteca
	150,00 euro Postergazione dell'ipoteca
	200,00 euro Trasferimento dell'ipoteca
	150,00 euro Rinnovazione dell'ipoteca
<b>Altre spese</b>	250,00 euro Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)
	350,00 euro Accollo mutuo
	180,00 euro Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645 euro)

TEMPI DI EROGAZIONE	
<b>Durata dell'istruttoria</b>	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della documentazione prevista nella sezione INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

<b>Documenti anagrafici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale</li> <li>- Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile (se celibi/nubili) in carta libera</li> <li>- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in carta libera</li> <li>- Sentenza di Separazione omologata dal Tribunale (in caso di separazione)</li> <li>- Permesso o Carta di Soggiorno in corso di validità (se cittadini non Italiani)</li> <li>- Stato Civile tradotto in italiano (se extracomunitari)</li> </ul>
<b>Documenti reddituali per lavoratori dipendenti a tempo indeterminato e pensionati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 3 Buste Paga consecutive; dichiarazione dell'anzianità lavoro rilasciata da Datore di Lavoro (se non indicata in Busta Paga) / Cedolino della Pensione dell'anno in corso in originale; ultimo CU (ex CUD) o 730 in originale</li> <li>- documentazione relativa a eventuali altri redditi certificati non rientrati nell'ultimo CU (ex CUD) o 730</li> <li>- documentazione relativa a lavori atipici comprovante contratto di lavoro e durata residua</li> </ul>
<b>Documenti reddituali per lavoratori autonomi, liberi professionisti, titolari di ditta individuale e soci di aziende</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ultime 2 Dichiarazioni dei Redditi (Modello Unico o 730) complete di eventuale Modulo F24 e ricevute di versamento per acconto/saldo delle imposte</li> <li>- Certificato CCIAA / Visura Camerale in originale non anteriore a 30 giorni per lavoratori autonomi e titolari di ditta individuale; Iscrizione all'Albo Professionale per liberi professionisti</li> <li>- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da acquistare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compromesso / Preliminare di Acquisto</li> <li>- Planimetria Catastale dell'immobile con le pertinenze</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- copia Certificazione Agibilità / Conformità Edilizia</li> <li>- eventuale copia della Convenzione sottostante all'immobile soggetto a Edilizia Convenzionata (o zona PEEP)</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili da costruire o ristrutturare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno</li> <li>- Atto di Provenienza</li> <li>- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria</li> <li>- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento</li> <li>- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa</li> <li>- Documentazione Catastale</li> </ul>
<b>Documentazione tecnica per immobili aggiudicati in asta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia Decreto di Aggiudicazione</li> <li>- copia Aggiudicazione Asta</li> </ul>
<b>Documentazione in caso di surroga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia del duplo della Nota di Iscrizione Ipotecaria</li> <li>- copia del Contratto di Mutuo in essere</li> <li>- Atto di Compravendita</li> <li>- Richiesta di Surroga</li> <li>- Quietanze delle ultime rate pagate</li> </ul>

**MUTUO BASE**

La documentazione richiesta deve essere prodotta per il mutuatario, l'eventuale cointestatario e per tutti gli altri eventuali soggetti garanti. Inoltre in caso di soggetti non clienti della banca occorre produrre: Estratto Conto degli ultimi 3 mesi; eventuale copia del Deposito Titoli; fotocopia Assegno / copia Bonifico a certificazione dei pagamenti in acconto e/o a saldo effettuati relativamente all'immobile.

Per la verifica del merito di credito, la banca 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 senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Di norma non è previsto un periodo di preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

**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.

**Tempi massimi di chiusura rapporto**

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

**Reclami**

I reclami vanno inviati al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: [reclamifriuladria@credit-agricole.it](mailto:reclamifriuladria@credit-agricole.it)) che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

**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 la banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, la banca può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

**LEGENDA**

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</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 "francese"</b>	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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
<b>Periodo di preammortamento tecnico</b>	Periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<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 un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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 istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notariali.
<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 scadenza della prima rata.
<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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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.

**MUTUO BASE**

<b>Valore dell'immobile</b>	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.
-----------------------------	--