

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI NON DENOMINATO IN VALUTA ESTERA GARANTITO DA IPOTECA - MUTUO GARANTITO DA IPOTECA A TASSO VARIABILE PROTETTO CAPIamoci (F0003)

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Centropadana Credito Cooperativo iscritta all'Albo delle banche e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento. Corso Roma, 100 - 26900 - LODI (LO)

Tel.: 0371/255001 - Fax: 0371/2550250

Sito web: <http://www.centropadana.bcc.it> - Email: info@centropadana.bcc.it - PEC: 08324.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Lodi n. iscr. e c.f. 12514870158

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5380.1.0, Cod. ABI: 08324

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A164598

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

INFORMAZIONI SUL MEDIATORE CREDITIZIO

NOME MEDIATORE:

SEDE:

COD. FISCALE/P.IVA:

N. ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE:

N. ISCRIZIONE ALBO MEDIATORI CREDITIZI:

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE (Mutuo CAPIamoci)

Il credito immobiliare "Mutuo garantito da ipoteca a tasso variabile protetto CAPIamoci" è un finanziamento a medio-lungo termine. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Può essere 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". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è mensile.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

Il credito immobiliare "Mutuo garantito da ipoteca a tasso variabile protetto CAPIamoci" è un mutuo a tasso variabile che prevede un tasso minimo (cd. floor) e un tasso massimo (c.d. cap), oltre i quali il tasso applicato al mutuo non potrà attestarsi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione.

Il credito immobiliare "Mutuo garantito da ipoteca a tasso variabile protetto CAPIamoci" è riservato a tutti i clienti della banca che rivestono la qualifica di Consumatore e riserva particolari condizioni economiche ai Soci della Banca (persone fisiche che risiedono e svolgono la loro attività nel territorio di competenza di Banca Centropadana - Credito Cooperativo e abbiano sottoscritto almeno cinque quote sociali).

In caso di mancato rispetto delle scadenze indicate, la Banca, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, si riserverà il diritto di modificare le condizioni proposte.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare all'interno di un range (intervallo), delimitato da un FLOOR (tasso minimo) e da un CAP (tasso massimo), con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad esempio il tasso Euribor). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

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

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

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

Per saperne di più:

La Guida pratica di Banca d'Italia "Comprare una casa – il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE garantito da ipoteca a tasso variabile protetto CAPIamoci

Il Credito Immobiliare "CAPIAMOCI" è unicamente destinato a finanziare:

- Nuove operazioni di finanziamento destinate all'acquisto, alla ristrutturazione (*eventualmente anche in compresenza di cessione del credito d'imposta*) e alla costruzione di immobili residenziali (prima o successiva casa) ad uso privato;
- Surroghe attive di mutui relativi ad immobili residenziali.

La principale caratteristica del Credito Immobiliare "CAPIAMOCI" è la contestuale sottoscrizione, unitamente al perfezionamento del contratto di finanziamento, di polizze vita obbligatorie TCM (Temporanee Caso Morte) volte a garantire il rimborso del finanziamento in aggiunta a polizze a protezione del bene dato in garanzia (ad. es. polizza scoppio e incendio a copertura del bene dato in ipoteca nel caso di mutuo immobiliare). Non sono ovviamente comprese nel perimetro dell'obbligatorietà della copertura assicurativa quelle polizze che non presentano alcun collegamento funzionale con il finanziamento stesso (c.d. polizze decorrelate).

La polizza si intende obbligatoria quando il cliente non può stipulare il contratto di credito senza sottoscrivere la polizza assicurativa oppure non può stipularlo a determinate condizioni senza sottoscrivere la polizza stessa. In via generale, una tipica assicurazione obbligatoria in caso di finanziamento è la polizza incendio e scoppio sul mutuo ipotecario, volta a proteggere l'immobile posto a garanzia del mutuo. Il Credito Immobiliare "CAPIAMOCI" prevede come obbligatorie anche le polizze TCM.

In questo caso la Banca è tenuta a precisare la natura obbligatoria della polizza anche nella documentazione informativa precontrattuale evidenziandone le caratteristiche del prodotto ai clienti. Le indicazioni circa i contenuti minimi di tali polizze, da fornire ai clienti, saranno pertanto integrate nella documentazione informativa precontrattuale (ad esempio: IEB, PIES, informazioni generali, foglio informativo, INFORMATIVA SULLE POLIZZE OBBLIGATORIE INDICAZIONE SUI CONTENUTI MINIMI) in modo tale da rendere effettivamente possibile alla clientela l'autonoma reperibilità di coperture equivalenti sul mercato. In tal caso la Banca accetterà, senza variare le condizioni offerte per l'erogazione del finanziamento, la polizza che il cliente presenterà o reperirà dal mercato, **la quale risulterà Vincolata in favore di Banca Centropadana**. In alcun modo, quindi, il cliente sarà obbligato alla scelta di una determinata polizza.

Qualora il cliente stipuli la polizza proposta dalla Banca, ha diritto di recedere entro sessanta giorni dalla conclusione della stessa ma è tenuto a presentare in sostituzione una polizza alternativa con i contenuti minimi previsti dal soggetto finanziatore.

Il costo della polizza obbligatoria è incluso nel costo totale del credito ai fini del calcolo del TAEG (e del TEG ai fini usura nei casi previsti dalle Istruzioni di Banca d'Italia).

In caso di rapporto cointestato, se anche uno solo dei cointestatari non potesse sottoscrivere una delle polizze obbligatorie TCM, per mancanza di requisiti minimi, non sarà possibile accedere a questa specifica tipologia di credito immobiliare ai consumatori.

Il cliente ha diritto di recedere da un contratto di finanziamento in qualsiasi momento. Nel caso in cui al finanziamento sia abbinata una polizza assicurativa, la Banca si attiverà per l'estinzione anticipata anche della polizza assicurativa, in linea con quanto previsto dalla normativa vigente, **senza attendere la richiesta del cliente salvo sua diversa volontà**. Per le polizze TCM a premio annuo, in caso di estinzione anticipata del finanziamento, la polizza non si rinnoverà più a partire dalla prima annualità successiva all'estinzione.

Analogamente, in caso di estinzione parziale del finanziamento, la Banca si attiverà per la restituzione della quota parte di premi non goduti in ragione della diminuzione della portata dei rischi da coprire.

Nel caso in cui il cliente/assicurato receda da un contratto di finanziamento, o lo estingua anticipatamente, resta in ogni caso ferma la sua facoltà di chiedere il mantenimento della copertura assicurativa. Viene, altresì, precisato che nei casi di surroga dei finanziamenti, policy e modalità di vendita non devono condizionare la libera determinazione dei consumatori, che non devono essere indotti a recedere da contratti di assicurazione di cui sono già titolari per sottoscrivere polizze distribuite dall'istituto surrogante (**anche in caso di surroga passiva**).

Nel caso in cui, in qualsiasi momento durante la vita del finanziamento, il cliente decida di recedere e/o di NON provvedere al rinnovo della protezione assicurativa obbligatoria, a partire dal primo giorno del mese successivo alla data di scadenza della polizza assicurativa, il tasso del finanziamento sarà modificato come meglio dettagliato nella successiva sezione denominata "Tassi applicati al finanziamento"

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

(Le condizioni economiche sotto indicate sono unicamente applicabili a pratiche di finanziamento deliberate dalla Banca dal 01/02/2024)

Quanto può costare Il credito immobiliare "Mutuo garantito da ipoteca a tasso variabile protetto CAPiamoci"**Finanziamento polizza obbligatoria incendio e scoppio fabbricato e polizza obbligatoria TCM (Temporanea Caso Morte)****Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,262%****importo totale del credito (in Euro): 100.000,00****costo totale del credito (in Euro): 58.397,57****importo totale dovuto dal cliente (in Euro): 158.397,57**Riferito ad un finanziamento della durata di 20 anni, LTV maggiore dell'85%, con rata mensile, al tasso iniziale del: **4,500%****Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,469%****importo totale del credito (in Euro): 100.000,00****costo totale del credito (in Euro): 77.773,22****importo totale dovuto dal cliente (in Euro): 177.773,22**Riferito ad un finanziamento della durata di 25 anni, LTV maggiore dell'85%, con rata mensile, al tasso iniziale del: **4,650%****Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,739%****importo totale del credito (in Euro): 100.000,00****costo totale del credito (in Euro): 99.975,13****importo totale dovuto dal cliente (in Euro): 199.975,13**Riferito ad un finanziamento della durata di 30 anni, LTV maggiore dell'85%, con rata mensile, al tasso iniziale del: **4,800%**In caso di finanziamenti che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore meramente indicativo**, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il valore finale del TAEG è stato calcolato tenendo conto delle seguenti voci di spesa:

- spese iniziali d'istruttoria: Euro 500,00, pari allo 0,50% dell'importo del finanziamento;
- spese d'incasso rata mensile con addebito in conto corrente: Euro 2,00;
- imposta sostitutiva: Euro 250,00;
- perizia obbligatoria: Euro 250,00;
- polizza obbligatoria scoppio e incendio: Euro 145,32;

- polizza assicurativa obbligatoria TCM (Temporanea Caso Morte). Per il calcolo del TAEG si è ipotizzato che il cliente sottoscriva il seguente prodotto assicurativo a capitale decrescente e premio unico anticipato non finanziato: **PiùProtezione Assimoco** (polizza che, in caso di morte da infortunio e malattia, liquida un capitale pari a quello risultante dal piano di decrescenza alla francese, a rate mensili costanti ad un tasso annuo fisso di riferimento specificato nella polizza). Il premio, stimato in Euro 2.028,00 per un mutuo della durata di 20 anni, Euro 3.224,00 per un mutuo della durata di 25 anni ed Euro 5.014,00 per un mutuo della durata di 30 anni è stato calcolato nell'ipotesi di un finanziamento di 100.000,00 euro in capo ad un soggetto di 40 anni di età, lavoratore dipendente con classe di rischio bassa, non fumatore, in buono stato di salute.

Oltre ai costi rappresentati dal TAEG possono esserci altri oneri, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca, le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi non obbligatori per la concessione del finanziamento.

Il Cliente può sottoscrivere una polizza incendio e la polizza TCM presso qualsiasi compagnia di assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca. In tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

VOCI	COSTI
Importo minimo finanziabile	Euro 90.000,00 (solo in caso di surroga)

Importo massimo finanziabile	<p>Fino all'80% del minor valore tra perizia e prezzo effettivo di acquisto o costruzione.</p> <p>Fino al 100% del prezzo di acquisto solamente per mutui assistiti al 50% dal Fondo di Garanzia per i mutui destinati all'acquisto ovvero ad acquisto e ristrutturazione della prima casa istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Nel perimetro di applicazione del D.L. 73/2021 (c.d. Decreto sostegni bis) la garanzia concedibile dal fondo è elevata all'80% della quota capitale per tutti coloro che rientrano nelle categorie prioritarie elencate di seguito – con ISEE non superiore ai 40 mila euro annui – e che richiedono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei richiedenti non abbia compiuto trentasei anni. ● Famiglia monogenitoriale con figli minori, il mutuo è richiesto da persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi ovvero persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore. ● Giovani che non abbiano compiuto trentasei anni. ● Conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, o comunque denominati.
Durata minima	5 anni
Durata massima	30 anni
Garanzie accessorie	- fideiussione - pegno
Garanzie obbligatorie	- ipoteca (Il mutuatario è tenuto ad incaricare un consulente esterno gradito alla Banca affinché sia effettuata una perizia tecnica che determini il valore del bene immobile da sottoporre ad ipoteca. A tal fine Banca Centropadana, in ottemperanza a quanto previsto dalle disposizioni degli Organi di Vigilanza ha sottoscritto un accordo con appraiser certificato convenzionato finalizzato alla redazione di perizie immobiliari. L'ipoteca potrà essere iscritta esclusivamente su immobili accatastati ubicati nel territorio nazionale.)
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni) e saranno corrisposti con periodicità mensile, trimestrale o semestrale.
Valute disponibili	EURO. Sono escluse le valute estere: valute differenti da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento; valute diverse da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Tassi applicati al finanziamento	
FINANZIAMENTI A TASSO VARIABILE	
<i>con sottoscrizione di polizza assicurativa obbligatoria Temporanea Caso Morte (TCM)</i>	
Tasso nominale annuo	Parametro di indicizzazione + spread. Il tasso di interesse nominale annuo non potrà mai essere inferiore al tasso minimo applicabile (c.d. FLOOR) identificato dalla clausola di non negatività e superiore al tasso massimo applicabile (c.d. CAP), indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione.
Parametro di indicizzazione	Media EURIBOR/360 a tre mesi relativa al mese precedente la stipula, arrotondato allo 0,05 di punto superiore rilevata da "Il Sole 24 Ore". Le variazioni decorreranno, per tutta la durata del rapporto, mensilmente sulla base dell'andamento del parametro.
Clausola di non negatività sul parametro di indicizzazione (FLOOR)	Qualora il parametro di indicizzazione per eventi eccezionali o comunque legati all'andamento del mercato dovesse scendere sotto lo zero, il finanziamento continuerà ad essere remunerato dei soli punti di maggiorazione previsti dallo spread.
Durata finanziamento da 5 a 20 anni	
Spread	1,300%
Spread (in caso di LTV >85%)	1,450%
Tasso massimo applicabile	6,000%
Durata finanziamento maggiore di 20 anni fino a 25 anni	
Spread	1,400%

Spread (in caso di LTV >85%)	1,600%
Tasso massimo applicabile	6,100%
Durata finanziamento maggiore di 25 anni fino a 30 anni	
Spread	1,500%
Spread (in caso di LTV >85%)	1,750%
Tasso massimo applicabile	6,200%
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo.
Tasso di mora	Maggiorato in ragione di 3,00 punti in più del tasso nominale annuo.
<i>Per i finanziamenti rientranti in ambito D.L. 73/2021 aventi carattere di priorità come definito dall'art. 3 comma 4 del Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014, al momento della stipula il tasso effettivo globale (TEG) non potrà comunque essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.</i>	
Tasso di ricaduta in caso di revoca, recesso, risoluzione della polizza Temporanea Caso Morte (TCM) e mancata sostituzione della stessa nel corso dell'ammortamento del finanziamento.	
Durata finanziamento da 5 a 20 anni	
Spread	2,000%
Spread (in caso di LTV >85%)	2,150%
Tasso massimo applicabile	6,000%
Durata finanziamento maggiore di 20 anni fino a 25 anni	
Spread	2,250%
Spread (in caso di LTV >85%)	2,450%
Tasso massimo applicabile	6,100%
Durata finanziamento maggiore di 25 anni fino a 30 anni	
Spread	2,500%
Spread (in caso di LTV >85%)	2,750%
Tasso massimo applicabile	6,200%
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo.
Tasso di mora	Maggiorato in ragione di 3,00 punti in più del tasso nominale annuo.

Spese massime	
<i>Spese per la stipula del contratto</i>	
Istruttoria	0,50% dell'importo finanziato con un minimo di 150,00 euro ed un massimo di 1.000,00 euro. Per i soci di Banca Centropadana, fermi i massimali indicati, la spesa di istruttoria possono essere ridotte al 0,30% dell'importo finanziato.
Perizia tecnica Perizia tecnica stato avanzamento lavori	0,15% sul capitale mutuato, con un minimo 250,00 Euro e un massimo di 750,00 Euro Primo sopralluogo: 250,00 Euro Sopralluoghi successivi: 200,00 Euro I costi di perizia, qualora sostenuti dalla Banca, dovranno essere corrisposti dal cliente anche in caso di rinuncia volontaria al finanziamento.
Spese per mediazione creditizia	fino al 3,00% dell'importo finanziato
Spese per stipula "fuori sede" (per atti di mutuo stipulati al di fuori delle Aree di competenza della Banca)	fino ad un massimo di Euro 1.500,00
<i>Spese per la gestione del rapporto</i>	
Spese incasso rata con addebito automatico in conto corrente mediante SDD con pagamento per cassa	Euro 2,00 Euro 10,00 Euro 2,00
Spese per invio comunicazioni in forma cartacea on line	Euro 0,00 Euro 0,00
Accollo finanziamento	Euro 200,00
Spese per altre comunicazioni	Euro 1,00
Spese per operazioni necessarie alla modifica del piano di ammortamento	Euro 55,00
Sospensione pagamento rate	Euro 0,00
Spese per predisposizione dichiarazione interessi	Euro 10,00
Spese per sollecito di pagamento	Euro 1,50
Spese per ogni erogazione in caso di finanziamento "a stato avanzamento lavori"	Euro 100,00
Spese per pratica di proroga finanziamento in preammortamento (fino a 12 mesi senza possibilità di ulteriore proroga)	Euro 0,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	Euro 250,00

Rinnovazione ipoteca	Euro 250,00
Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie (non semplificate ex. Art 40 bis del TUB)	Euro 0,00
Per frazionamento e ripartizione finanziamento	Euro 250,00
Spese per richiesta documentazione	Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo (F0071 - "Rilascio copia documentazione, dichiarazione, certificazioni")
Compenso per estinzione anticipata	Euro 0,00
Compenso per rimborso parziale anticipato	Euro 0,00

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
Tipologia di rata (tasso variabile)	Variabile. L'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	Mensile

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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER FINANZIAMENTI A TASSO VARIABILE) (Fonte: "Il Sole 24Ore")

Indice di riferimento	Mese rilevazione	Valore
Valore media EURIBOR/360 a tre mesi relativa al mese precedente arrotondato allo 0,05 di punto superiore	novembre 2024	3,050%
	ottobre 2024	3,500%
	settembre 2024	3,600%
	agosto 2024	3,600%

L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI). Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

FINANZIAMENTI A TASSO VARIABILE					
con sottoscrizione di polizza assicurativa obbligatoria Temporanea Caso Morte (TCM)					
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (ANNI)	mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi	
4,500%	20	€ 632,65	€ 709,20	€ 538,23	
4,650%	25	€ 564,38	€ 644,88	€ 462,77	
4,800%	30	€ 524,67	€ 608,12	€ 416,24	
con tasso di ricaduta in caso di assenza, revoca, recesso, risoluzione della polizza Temporanea Caso Morte (TCM) e mancata sostituzione della stessa.					
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (ANNI)	mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi	
5,200%	20	€ 671,05	€ 701,90	€ 564,39	
5,500%	25	€ 614,09	€ 636,46	€ 497,98	
5,800%	30	€ 586,75	€ 598,32	€ 461,22	

Stante la clausola di non negatività sul parametro di indicizzazione, il tasso minimo non potrà essere inferiore allo spread come indicato nel paragrafo "TASSI DISPONIBILI". Allo stesso modo il tasso massimo non potrà essere superiore al CAP indicato nel medesimo paragrafo.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996) può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.centropadana.bcc.it).

SERVIZI ACCESSORI

<p><u>Polizza assicurativa obbligatoria</u></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: copertura a primo rischio assoluto, per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati all'immobile da incendio, scoppio e fulmine, stipulata in modalità individuale (non condominiale) con Compagnia assicurativa avente sede legale in Italia o in altro Stato comunitario, con massimali pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile, con pagamento annuo del premio e rinnovo tacito, con presenza di vincolo di primo grado a favore della Banca, nel caso di polizza diversa da quella proposta dalla Banca.</p>	<p>Ai fini della copertura assicurativa richiesta la Banca propone la polizza Formula Casa e Famiglia di BCC Assicurazioni. Per maggiori informazioni relative alla polizza si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo fascicolo informativo disponibile sul sito internet www.bccassicurazioni.com.</p>
<p><u>Polizza assicurativa obbligatoria TCM</u></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento il cliente è tenuto alla sottoscrizione di almeno una polizza vita obbligatoria a protezione del credito (TCM) in aggiunta a polizze a protezione del bene dato in garanzia (ad. es. polizza scoppio e incendio a copertura del bene dato in ipoteca nel caso di mutuo immobiliare). Non sono ovviamente comprese nel perimetro dell'obbligatorietà della copertura assicurative quelle polizze che non presentano alcun collegamento funzionale con il finanziamento stesso (c.d. polizze decorrelate).</p> <p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nel presente foglio informativo (In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca) o sceglierla sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.</p>	<p>È prevista la possibilità di acquistare una o più polizze facoltative con oneri a carico del cliente. Ai fini della copertura assicurativa obbligatoria la Banca propone le seguenti polizze:</p> <p>Temporanea Caso Morte (TCM):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Più Protezione Assimoco (a capitale decrescente e premio annuo). <p>Per l'Informativa Precontrattuale e le Condizioni Generali di Assicurazione (redatte in base alle linee guida del tavolo tecnico ANIA - Associazioni dei Consumatori – Associazioni degli Intermediari per i contratti semplici e chiari) si rimanda al set informativo disponibile sul sito www.assimoco.it</p>
<p><u>Polizza assicurativa facoltativa</u></p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente foglio informativo il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.</p>	<p>È prevista la possibilità di acquistare una o più polizze facoltative con oneri a carico del cliente.</p>

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Spese notarili	Secondo la tariffa notarile
Spese perizia (recupero spese vive sostenute dal perito per lo svolgimento dell'incarico)	A cura del perito il quale determina l'importo delle spese vive eventualmente sostenute per lo svolgimento del proprio incarico, oltre i costi di perizia
Imposta sostitutiva (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione) ai sensi del DPR n. 601 del 1973	0,25% del capitale erogato in caso di finanziamento per acquisto "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986; 2,00% del capitale erogato nel caso in cui il finanziamento sia stato concesso per finalità diverse dall'acquisto della prima casa di abitazione.
Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	Nella misura stabilita tempo per tempo dall'Amministrazione Finanziaria.
Tassa ipotecaria (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	A cura del Notaio rogante il quale determina l'importo nel rispetto della normativa vigente.
Imposta di registro	A cura del Notaio rogante il quale determina l'importo nel rispetto della normativa vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** appena dopo la stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore 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.**

- Dichiarazione dei redditi degli ultimi due anni;
- cedolini degli stipendi degli ultimi 3 mesi (per i lavoratori dipendenti);
- eventuale dichiarazione del datore di lavoro che chiarisca il tipo di contratto in essere;
- dettaglio di eventuali fidi in corso con altri istituti;
- appartenenza a gruppi societari;
- perizia tecnica;
- preliminare di acquisto (in caso di finanziamento finalizzato ad acquisto immobile);
- computo metrico estimativo dell'immobile (in caso di ristrutturazione/costruzione immobile).

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può esercitare in ogni momento, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo il compenso stabilito nel contratto.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

PORTABILITA' DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca Centropadana Credito Cooperativo iscritta all'Albo delle banche e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento. - C.so Roma, 100 - 26900 - Lodi (LO), mail ufficio.reclami@centropadana.bcc.it e PEC 08324.bcc.legale@actaliscertymail.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia

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 finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.

Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. Sull'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata, comprese quelle eventuali di preammortamento, non pagato o che non potesse essere in qualsiasi modo addebitato in capo all'obbligato, ed anche in caso di risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, il mutuatario, senza necessità di alcuna preventiva costituzione di mora, cui egli espressamente rinuncia, sarà tenuto a corrispondere, in luogo dell'interesse corrispettivo, l'interesse di mora nel rispetto dei limiti fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni. Gli interessi di mora sono dovuti a decorrere dalla data dell'inadempimento e fino al giorno dell'effettivo pagamento.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui ipotecari, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

INFORMATIVA SULLE POLIZZE
OBBLIGATORIE - INDICAZIONE SUI
CONTENUTI MINIMI



Premessa

Ai sensi dell'articolo 28 comma 1 del decreto Legge n. 1/2012, così come modificato dalla Legge 124 del 4 agosto 2017 e fermo restando quanto previsto dall'articolo 183 del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, e dalle relative disposizioni e delibera dell'IVASS di attuazione in materia di interesse degli intermediari assicurativi, le Banche, gli Istituti di credito e gli Intermediari finanziari, se condizionano l'erogazione del mutuo immobiliare o del credito al consumo alla stipula di un contratto di assicurazione, ovvero qualora l'offerta di un contratto di assicurazione sia connessa o accessoria all'erogazione del mutuo o del credito, sono tenuti ad accettare, senza variare le condizioni offerte per l'erogazione del mutuo immobiliare o del credito al consumo, la polizza che il cliente presenterà o reperirà sul mercato; nel caso in cui essa sia necessaria per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni offerte, la polizza presentata dal cliente deve avere contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla Banca, dall'Istituto di credito e dall'Intermediario finanziario.

§§§§§

Nel caso in cui il cliente sottoscriva all'atto della stipula del finanziamento una polizza proposta dalla Banca ha diritto di recedere dalla stessa entro il termine di sessanta giorni. In caso di recesso dalla polizza, resta valido ed efficace il contratto di finanziamento. Ove la polizza sia necessaria per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni offerte, il cliente può presentare in sostituzione una polizza dallo stesso autonomamente reperita e stipulata, avente i contenuti minimi di seguito illustrati.

Polizza assicurativa TCM (Temporanea Caso Morte) obbligatoria

Forma assicurativa: Polizza TCM (Temporanea Caso Morte) a copertura del rischio morte.

Prestazioni assicurative:

la polizza rimborsa un capitale in un'unica soluzione in caso di decesso dell'assicurato. Il capitale liquidato sarà quello risultante, al momento del decesso, dal piano di decrescenza (*) specificato nella polizza.

Capitale assicurato:

al momento della sottoscrizione il capitale assicurato dovrà essere pari all'importo del finanziamento richiesto e, in caso di finanziamento cointestato con altro soggetto, ripartito al 50% su ciascun intestatario. Successivamente la decrescenza seguirà il piano di ammortamento specificato in polizza (*).

Durata del contratto e periodicità del pagamento del premio: la polizza dovrà avere durata pari a quella del finanziamento e premio annuo o premio unico.

Beneficiari e vincolatari: se la polizza viene stipulata autonomamente dal cliente, la Banca deve risultare designata come vincolataria delle prestazioni Assicurative, con durata del vincolo pari alla durata del finanziamento.

() la decrescenza del capitale assicurato è calcolata sulla base di un piano di ammortamento alla francese a rate mensili costanti e con un tasso annuo fisso di riferimento del 6,50%.*