

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

CASSA RURALE ALTA VALSUGANA – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa - Cod. ABI 8178/6
Iscritta all'Albo delle Cooperative al n. A157625 - Iscritta all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia al nr. 2942
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia
Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano SpA
Iscrizione al Registro delle imprese di Trento e Codice fiscale 00109850222
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220
Iscritta nella sezione D del Registro Unico degli Intermediari presso ISVAP al nr. D000081590
Sede legale e direzione: 38057 Pergine Valsugana (TN) - Piazza Gavazzi n. 5
Tel. 0461 1908908 - Fax 0461 1908909
PEC: segreteria@pec.cr-altavalsugana.net e-mail: info@cr-altavalsugana.net Sito internet: www.cr-altavalsugana.net

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 40 anni. La durata massima del finanziamento viene definita considerando l'età del richiedente.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il mutuo fondiario è una particolare forma di finanziamento a medio-lungo termine. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare.

Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a due tipi di tasso

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

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

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

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

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

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

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, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore www.cr-altavalsugana.net.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito. Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a € 170.000 della durata di 20 anni considerando, nella misura massima indicata nel presente Documento, il tasso di interesse e le seguenti spese:

- spese di istruttoria (vedi voce sottostante ISTRUTTORIA);
- spese di incasso rata mensile (vedi voce sottostante INCASSO RATA);
- imposta sostitutiva (vedi voce sottostante ALIQUOTA DPR 601);
- spese di perizia (1);
- assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato (2);
- assicurazione dual donation (3).

Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali le spese per il notaio, quelle per l'iscrizione dell'ipoteca, eventuali penali, nonché gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo per l'eventuale polizza CPI facoltativa che il cliente decidesse di sottoscrivere.

1. Il costo della perizia tecnica è stato stimato nella misura massima € 750,00 sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti.
2. Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva e rinnovi per ogni anno di durata del mutuo, il prodotto Assihome commercializzato dalla Banca. Il costo annuo varia in base a tipologia, ubicazione e dimensioni dell'immobile assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di € 165,52 per i primi 10 anni di durata del mutuo utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a € 220.000,00. Il premio stimato include oltre al costo della garanzia "Incendio fabbricato" anche l'estensione "Eventi atmosferici". **Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio – che offra le coperture richiesta dalla Banca – presso qualsiasi altra Compagnia di Assicurazione.**
3. Il costo della polizza Revocatoria Donazioni obbligatoria è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva e rinnovi per ogni anno di durata del mutuo, il prodotto Dual Donation commercializzato dalla Banca. Il premio di € 750,00 è riferito ad un importo della donazione che rientra nello scaglione "fino a € 200.000".

| | | | |
|---|--|----------------|---|
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | T.A.E.G.: 5,8% | Costo totale del credito: € 114.648,62 Importo totale dovuto dal cliente: € 284.648,62 |
|---|--|----------------|---|

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

| | | | |
|---|--|---|---|
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Indicatore del costo totale del credito 6,4% | Costo totale del credito: € 122.155,12 Importo totale dovuto dal cliente: € 292.155,12 |
|---|--|---|---|

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a € 7.506,50 euro.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

| | |
|------------------------------|--|
| Importo massimo finanziabile | Fino al 80% del prezzo d'acquisto dell'immobile |
| Durata | Massimo 30 anni |
| Garanzie accettate | Ipoteca su immobili residenziali situati in Italia |

Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la banca ha aderito.

I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce SPESE PERIZIA.

| | |
|--------------------|------|
| Valute disponibili | Euro |
|--------------------|------|

TASSI DISPONIBILI

| | |
|---|---|
| Tasso di interesse indice di riferimento e spread | <p>Tasso variabile: EURIBOR 6 M 360 MMP 10/100>0 (Attualmente pari a: 3,3%) + 3,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,8% EURIBOR 6 MESI 360 MMP 10/100>0 - si basa sull'indice di riferimento Euribor 6 mesi 360 arr. per eccesso ai 10/100 sup. limitato a zero nel caso risulti negativo - amministrato da EMMI. Rilevato da "il sole 24 ore" il primo giorno lavorativo di ogni mese. Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,262%</p> <p>Per i nuovi clienti, per la durata di 10 anni: Tasso fisso: 4,89% EURIRS a 10 ANNI LETTERA limitato a zero nel caso in cui risulti negativo - amministrato da BCE. Rilevato il primo giorno lavorativo di ogni mese da "il sole 24 ore". Dato riferito al giorno 20 del mese precedente o primo giorno lavorativo successivo. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,89%</p> |
| Tasso di interesse di preammortamento | <p>Tasso fisso: 4,89% EURIRS a 10 ANNI LETTERA limitato a zero nel caso in cui risulti negativo - amministrato da BCE. Rilevato il primo giorno lavorativo di ogni mese da "il sole 24 ore". Dato riferito al giorno 20 del mese precedente o primo giorno lavorativo successivo. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,89%</p> |

Finanziamento a due tipi di tasso

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

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

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con

conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

Il tasso di interesse si riferisce alla data di pubblicazione del presente documento.

Il valore aggiornato dell'indice di riferimento è pubblicato sul riepilogo dei tassi di riferimento.

| SPESE | |
|--|---|
| Spese per la stipula del contratto | |
| Istruttoria | |
| Spese stipula fuori ambito territoriale | € 200,00 per stipule in provincia al di fuori della Valsugana o del comune di Trento € 500,00 per stipule fuori provincia |
| Spese gestione pratica e istruttoria | 1% Minimo: € 500,00 calcolata sull'importo del credito |
| Altre spese iniziali | € 0,00 |
| Spese per delibera con urgenza | € 0,00 |
| Spese di consulenza | € 0,00 |
| Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio intermediata dalla banca | € 0,00 |
| Spese per erogazione | € 0,00 |
| Spese per la gestione del rapporto | |
| Aliquota d.p.r. 601 (prima casa e usi diversi) | 0,25% L'imposta è calcolata sull'importo del credito |
| Aliquota d.p.r. 601 (immobili ad uso abitativo - no prima | 2,00% L'imposta è calcolata sull'importo del credito |
| Incasso rata | Cassa: € 4,00 Presenza rapporto: € 2,00 SDD: € 8,00 |
| Spese avvisi di scadenza | € 2,00 |
| Spese variazione/restrizione/rinnovo ipoteca | € 100,00 + spese notarili e di conservatoria RR.II. |
| Cancellazione ipoteca | Con procedura disciplinata dal art. 13 della legge 40/2007 (c.d. decreto Bersani bis) - Gratuita Con procedura diversa da quella disciplinata dal art. 13 della legge 40/2007 - Euro 100,00 + spese notarili e di conservatoria RR.II. |
| Spese rinegoziazione/sospensione | € 0,00 |
| Commissione onnicomprensiva per conversione valutaria art. 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario | 0,2% calcolata sull'importo residuo del finanziamento al momento della conversione |
| Spese per altre comunicazioni e informazioni | € 0,00 |
| Trasparenza - Produzione e invio documentazione periodica | posta: € 0,70 casellario postale interno: € 0,30 casellario elettronico: € 0,00 |
| Trasparenza - invio documentazione variazioni | € 0,00 |

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

| | |
|---|---|
| Spese di perizia | Massimo: € 750,00 |
| Spese gestione pratica e istruttoria | 1% Minimo: € 500,00 calcolata sull'importo del credito |
| Onere assicurativo obbligatorio - Incendio fabbricato | A carico del cliente. Recuperate nella misura effettivamente sostenuta eventualmente definita in sede di istruttoria. Valore esemplificativo per immobile di € 220.000 - Assihome: € 165,52 Periodicità: Annuale Numero periodi: 10 |
| Onere assicurativo obbligatorio - Revocatoria donazioni | A carico del cliente. Recuperate nella misura effettivamente sostenuta eventualmente definita in sede di istruttoria. Valore esemplificativo per donazione di € 170.000 - Dual donation: € 750,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 |
| Onere assicurativo facoltativo | * Assicredit: € 7.506,50 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 |

PIANO DI AMMORTAMENTO

| | |
|--------------------------------|---|
| Tipo di ammortamento | Francese a rate cost. postic. |
| Tipologia di rata | Costante |
| Periodicità delle rate | MENSILE oppure, a richiesta del cliente, anche mensile, bimestrale, trimestrale o semestrale |
| Modo pagamento interessi | INTERESSI POSTICIPATI |
| Modo calcolo interessi | MATEMATICA |
| Tipo calendario | GIORNI CIVILI / 365 |
| Periodicità preammortamento | PARTICOLARE |
| Base calcolo interessi di mora | Importo rata |
| TIPO PREAMMORTAMENTO | PAGAMENTO ALLA SCADENZA |
| TIPO CALENDARIO PREAMMORTAM. | GIORNI CIVILI / 365 |

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 4,89% | 10 | € 1.793,99 | € 1.932,26 | € 1.661,99 |
| 4,89% | 15 | € 1.334,63 | € 1.495,65 | € 1.184,25 |
| 4,89% | 20 | € 1.111,62 | € 1.290,21 | € 947,72 |
| 4,89% | 25 | € 982,94 | € 1.176,45 | € 807,65 |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.cr-altavalsugana.net.

SERVIZI ACCESSORI

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

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

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

Copertura Assicurativa

Assicurazione obbligatoria ai sensi di legge

Il cliente deve aderire, per l'intera durata del finanziamento, ad una polizza di assicurazione contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione, emessa da primaria compagnia assicurativa per un importo adeguato. La polizza dovrà essere depositata presso la Cassa.

L'assicurazione offerta dalla banca per tale copertura è Assihome, la polizza contro i danni derivanti da incendio, eventi naturali, scoppio.

Premio annuo Assihome € 165,52 per € 220.000 di valore assicurato

Assicurazione facoltativa

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato. La polizza proposta dalla banca è Assicredit, polizza a premio unico anticipato o a premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.

ESEMPIO RATA RIFERITA ALL'ASSICURAZIONE* - finanziamento di € 170.000

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 7.506,50 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 4,89% | 10 | € 79,22 | € 85,32 | € 73,39 |

* **Assicredit**, polizza a premio unico anticipato o premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero. Stima dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio della polizza di durata pari ai primi 10 anni del finanziamento, in caso di premio unico anticipato e finanziato, per un cliente persona fisica lavoratore dipendente privato di età 40 anni, da sommare alla rata dovuta per il mutuo.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicura.si e presso le filiali e la sede legale della Cassa Rurale Alta Valsugana BCC.

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

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Sospensione pagamento rate | € 0,00 |
|-----------------------------------|--------|

| | |
|-------------------------------|--|
| Adempimenti notarili | A carico del richiedente il finanziamento. |
| Assicurazione immobile | Obbligatoria, a carico del richiedente. Compagnia assicurativa a scelta del richiedente |
| Imposta di registro | A carico del Cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente |
| Tasse ipotecarie | A carico del Cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente |
| Altro | Recupero spese di stipula fuori sede (Comuni senza la presenza di sportelli della Cassa Rurale Alta Valsugana) |

| | |
|---|--|
| Tasso di mora | Maggiorazione del tasso applicato di 2 punti percentuali |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse | Archivio cartaceo in House: € 5,00 Archivio elettronico: € 2,50 |
| Spese accollo | € 200,00 |
| Spese rinegoziazione | € 0,00 |
| Spese decurtazione (estinzione parziale) | Non previste |
| Compenso per estinzione anticipata | Non previsto |
| Spese aggiuntive rata in mora | € 4,00 |
| Spese sollecito per pagamento rata | Spese sollecito-2: € 4,00 |

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|----------------------------|---|
| Durata dell'istruttoria | Entro 30 giorni dalla consegna della documentazione richiesta |
| Disponibilità dell'importo | Entro 20 giorni dall'esito favorevole della delibera di concessione (salvo disponibilità del notaio). |

ALTRO

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

SERVIZI DI CONSULENZA

| Informazioni sul servizio di consulenza | |
|---|------------------------|
| Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza | Servizio non previsto. |
| Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza | Servizio non previsto. |
| Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza | Servizio non previsto. |

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni della richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti (anche per eventuali garanti).

Tutti

| |
|---|
| Documento d'identità |
| Codice fiscale |
| Documentazione altri redditi |
| Stato di famiglia |
| Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A. |
| Computo metrico estimativo/preventivo di Spesa |

| |
|---|
| Titolo di provenienza (ultimo atto utile di provenienza) |
|---|

Lavoratori dipendenti

| | |
|---|------------------------------|
| Busta paga | Ultime 3 disponibili |
| Dichiarazione dei redditi | Ultima disponibile |
| Documentazione bancaria (se non cliente) | Estratto conto ultimi 3 mesi |

Lavoratore autonomo/socio

| |
|---|
| Ultimi due modelli unici |
| Iscrizione alla CCIAA soggetti/società |
| Iscrizione albo professionale |
| Bilancio |

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

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 del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami, ricorsi e mediazione

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a CASSA RURALE ALTA VALSUGANA B.C.C. Soc. Coop. Ufficio Reclami P.zza Gavazzi, n. 5 – 38057 – Pergine Valsugana (TN), numero di fax **0461 1908909**, indirizzo di posta elettronica reclami@cr-altavalsugana.net, indirizzo di PEC reclami@pec.cr-altavalsugana.net, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a 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, il finanziatore, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

| | |
|---------------------------------------|---|
| BCE | Acronimo di Banca Centrale Europea. |
| EMMI | Acronimo di European Money Markets Institute. |
| Ipoteca | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo. |
| Indice di riferimento | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| MMP – Media Mese Precedente | Relativo all'indice di riferimento (es. Euribor) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore". Indica che il valore corrisponde alla media dei dati giornalieri riferiti al mese precedente. |
| Perizia | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. |
| Piano di ammortamento | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto. |
| Piano di ammortamento "francese" | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta. |
| Piano di ammortamento "italiano" | Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo. |
| Piano di ammortamento "tedesco" | Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale. |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Rata costante | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Rata crescente | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate. |
| Rata decrescente | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate |
| Rimborso in un'unica soluzione | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi. |
| Spread | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione. |
| Tasso annuo effettivo globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |
| Tasso di interesse di preammortamento | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata. |
| Tasso di interesse nominale annuo | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso di mora | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |
| Tasso effettivo globale medio (TEGM) | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| Tasso Leasing | Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo. |
| Tasso Minimo (floor) | Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente. |