

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI IPOTECARIO FONDARIO A PRIVATI

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore

Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A.

Via Andrea Doria 17 - 12073 - CEVA (CN)

n. telefono e fax: 0174/724.1 - 0174/722202

email: [posta@azzoaglio.it](mailto:posta@azzoaglio.it)

sito internet: [www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00166050047

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 1717/8 - Cod. ABI 03425

Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi

Capitale sociale al 31/12/2018 euro 25.500.000,00

### Riservato all'Offerta Fuori Sede

*(da compilarsi a cura del soggetto che effettua l'offerta e che provvede ad identificare il Cliente)*

#### DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/ A DISTANZA:

Cognome e Nome

Telefono

Sede

E-mail

Iscrizione ad Albi o elenchi

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco

Qualifica

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 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.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### 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 scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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.

### **Finanziamento a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### **Finanziamento a due tipi di tasso**

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

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

### **Altro**

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia di grado pari o superiore al 60%. Per le coperture assicurative consultare i fascicoli informativi disponibili presso le Filiali della Banca.

**FINANZIAMENTO MISTO SEMPLICE:** La struttura del tasso per il mutuo a tasso misto semplice, prevede inizialmente, per una durata massima di 15 anni, l'ammortamento parametrato sul tasso fisso a 15 anni (IRS "lettera" a 15 anni rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula più lo spread contrattualmente previsto). Dopo il periodo iniziale, il mutuo prosegue ad un tasso indicizzato, determinato maggiorando il parametro di indicizzazione dello spread contrattualmente stabilito. Il parametro di indicizzazione, è rappresentato dall'Euribor (360) 3/6 mesi, a scelta del cliente da esercitarsi all'atto della stipula del mutuo.

**FINANZIAMENTO MISTO EVOLUTO:** Il mutuo a tasso misto evoluto, oltre a prevedere una durata massima pari a 25 anni, si caratterizza in relazione al fatto che la parte mutuataria ha la facoltà di determinare, all'atto della stipula, se il tasso iniziale del primo periodo (2 o 5 anni a scelta del cliente) sia un tasso fisso o un tasso variabile.

Il tasso da applicare al finanziamento per il primo periodo (biennio o quinquennio), nel caso di tasso nominale annuo fisso, viene determinato maggiorando di uno spread, che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario, il parametro di riferimento IRS "lettera" a due/cinque anni, rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula; nel caso di tasso nominale variabile, il parametro di riferimento (a scelta del cliente) è l'Euribor (360) a 3/6 mesi rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente così come pubblicato da "Il Sole 24Ore".

Dopo il periodo iniziale, la parte mutuataria, previa richiesta scritta alla Banca con almeno 30 giorni di preavviso, può esercitare a sua scelta, una delle seguenti opzioni: a) proseguire l'ammortamento con l'applicazione di un tasso nominale annuo fisso determinato con riferimento all'IRS "lettera" a 2 (o cinque) anni (rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la scadenza del biennio (o quinquennio), così come pubblicato da "Il Sole 24Ore"; b) proseguire l'ammortamento con l'applicazione di un tasso nominale annuo variabile, secondo parametri di indicizzazione (Euribor (360) a 3/6 mesi), maggiorando il parametro dello spread stabilito contrattualmente.

Il tasso è oggetto di revisione ad ogni rata e per il periodo temporale al quale questa si riferisce.

Qualora invece, al termine di ogni successivo biennio (o quinquennio), il cliente non eserciti la scelta, il mutuo continua ad essere regolato ad un tasso di tipo fisso.

Il tasso fisso ed il tasso indicizzato sono diversificati a seconda che il "Loan To Value" (rapporto fra importo del finanziamento e valore dell'immobile) sia superiore o meno al 50%.

L'erogazione del finanziamento può avvenire anche a "Stato Avanzamento Lavori"

### **MUTUO STATO AVANZAMENTO LAVORI**

Il Mutuo "S.A.L." (stato avanzamento lavori) è finalizzato alla costruzione, ristrutturazione e completamento di beni ad uso abitativo o residenziale, mediante l'erogazione del capitale in più tranches, seguendo lo stato avanzamento dei lavori.

Sino al completamento dei lavori, le rate sono costituite solo da interessi di preammortamento sulla quota di capitale erogato; successivamente all'erogazione dell'ultima tranche il rimborso proseguirà con rate composte da quota capitale ed interessi.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati.

Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato può essere prevista una clausola contrattuale di salvaguardia mediante la quale "le parti convengono che il tasso variabile indicizzato, costituito dal differenziale maggiorato dal valore del tasso del mercato interbancario scelto come riferimento, non potrà in ogni caso essere inferiore allo spread, anche qualora il valore del tasso di riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero".

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 e sul sito del finanziatore [www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it).

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	TASSO VARIABILE	TASSO VARIABILE RATA COSTANTE	TASSO FISSO	TASSO MISTO SEMPLICE	TASSO MISTO EVOLUTO
Importo totale del credito (Euro):	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Costo totale del credito (Euro):	82.325,50	82.325,50	80.531,60	101.567,50	77.930,50
Importo totale dovuto dal cliente (Euro):	182.325,50	182.325,50	180.531,60	201.567,50	177.930,50
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %):	5,6390	5,6390	6,9410	6,7720	5,3740

Il TAEG e le altre voci di costo sopra riportate sono calcolati su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 25 anni (20 anni per il Tasso Fisso) con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%). Spese istruttoria Euro 800,00. Spese perizia Euro 238,00. Premio unico polizza fabbricato Euro 962,50.

Oltre al TAEG possono esserci 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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI				
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)				
		TASSO VARIABILE	TASSO VARIABILE RATA COSTANTE	TASSO FISSO	TASSO MISTO SEMPLICE	TASSO MISTO EVOLUTO
	Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile	non superiore all'80% del valore dell'immobile	non superiore all'80% del valore dell'immobile	non superiore all'80% del valore dell'immobile	non superiore all'80% del valore dell'immobile
	Durata	25 anni	25 anni	20 anni	25 anni	25 anni
	Garanzie accettate	Con riguardo all'ipoteca vi è la 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 "Perizia Tecnica".				
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo % (I)	5,2500	5,2500	6,4500	6,3100	5,0000
	Tasso di interesse effettivo annuo % (I)	5,3782	5,3782	6,6441	6,4957	5,1162
	Parametro di indicizzazione	Euribor (360) a 3/6 mesi, rilevato il 3° ultimo giorno lavorativo del mese precedente, così come pubblicato da "Il Sole 24Ore"	Euribor (360) a 3/6 mesi, rilevato il 3° ultimo giorno lavorativo del mese precedente, così come pubblicato da "Il Sole 24Ore"	Tasso fisso per tutta la durata determinato in base alla rilevazione del parametro IRS "lettera" a 20 anni relativo all'euro, rilevato il 3° ultimo giorno lavorativo del mese precedente, così come pubblicato da "Il Sole 24Ore"	Come indicato nel paragrafo "Altro" previsto all'interno della sezione "I tipi di credito immobiliare e i loro rischi"	Come indicato nel paragrafo "Altro" previsto all'interno della sezione "I tipi di credito immobiliare e i loro rischi"
	Spread (differenziale)	LTV <= 50% Euribor 6m/360 + 4,25%	LTV <= 50% Euribor 6m/360 + 4,25%	LTV <= 50% Euris (pari durata del mutuo) + 4,00%	1° periodo a T.F. LTV <= 50% Euris (pari durata del mutuo) + 4,00%	1° periodo a T.F. LTV <= 50% Euris 2/5 anni + 4,00%
		LTV > 50% Euribor 6m/360 + 5,25%	LTV > 50% Euribor 6m/360 + 5,25%	LTV > 50% Euris (pari durata del mutuo) + 5,00%	LTV > 50% Euris (pari durata del mutuo) + 5,00%	LTV > 50% Euris 2/5 anni + 5,00%
					2° periodo a T.V. LTV <= 50% Euribor 6m/360 + 4,25%	2° periodo a T.V. LTV <= 50% Euribor 6m/360 + 4,250%
					LTV > 50% Euribor 6m/360 + 5,25%	LTV > 50% Euribor 6m/360 + 5,250% (analoghi tassi, nel caso di tasso fisso per il primo periodo e tasso fisso per il periodo successivo/tasso variabile per il primo periodo e tasso fisso per il periodo successivo)
	Tasso di interesse di preammortamento	5,2500	5,2500	5,0000	5,0000	5,0000
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale
	Clausola di salvaguardia	(come meglio illustrato in sezione "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto")				
SPESE	Istruttoria % importo minimo importo massimo	1,0000				
		250,00				
		999.999,00				
	Perizia tecnica	238,00				
	Recupero Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge				
	Altre spese	Recupero costi vivi documentati				
	Restrizione ipotecaria	100,00 euro				
Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00					
Commissione per erogazione a S.A.L.:	250,00 euro					
Assicurazione immobile (premio unico stimato)	962,50					
Gestione pratica						

<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Commissione di incasso rata: - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa - con pagamento tramite SDD	1,00 € se rata mensile, 1,50 € se rata bimestrale o trimestrale, 2,60 € altra periodicità				
	Spese per altre comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge	0,00				
	Accollo mutuo % importo minimo importo massimo	2,0000 150,00 500,00				
	Compenso onnicomprensivo per il caso di rimborso anticipato, totale o parziale (ai sensi dell'art. 40, comma 1 D.lgs 385/93) <sup>1</sup>	0,7500% del capitale anticipatamente rimborsato				
	Commissione per rata insoluta (max) Spese per certificazioni interessi Imposte e tasse presenti e future Certificazioni ed attestazioni diverse Sollecito pag.rate/certificaz.relative al mutuo	0,00 6,00 euro A carico del cliente Da 15 a 100 euro in base alla complessita' 20,00 euro				
	Assenso cancellazione ipoteca con atto notarile Frazionamento, restrizione, rinnovo ipoteca	200,00 euro 200,00 euro				
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)
	Tipologia di rata	Rata costante con quote capitali crescenti	Rata costante con quote capitali crescenti	Rata costante con quote capitali crescenti	Rata costante con quote capitali crescenti	Rata costante con quote capitali crescenti
	Periodicità delle rate	mensile/trimestrale/semestrale				

(1) Il tasso indicato fa riferimento all'ipotesi Euribor 6 mesi/360 LTV > 50%

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (laddove previsto dalla normativa di trasparenza bancaria).**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

#### TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
5,2500%	5	€ 1.898,60	€ 1.955,92	€ 1.898,60
5,2500%	10	€ 1.072,92	€ 1.155,13	€ 1.072,92
5,2500%	15	€ 803,88	€ 899,95	€ 803,88
5,2500%	20	€ 673,85	€ 780,64	€ 673,85
5,2500%	25	€ 599,25	€ 715,14	€ 599,25

#### TASSO VARIABILE RATA COSTANTE <sup>(III)</sup>

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
5,2500%	5	€ 1.898,60	€ 1.898,60	€ 1.898,60
5,2500%	10	€ 1.072,92	€ 1.072,92	€ 1.072,92
5,2500%	15	€ 803,88	€ 803,88	€ 803,88
5,2500%	20	€ 673,85	€ 673,85	€ 673,85
5,2500%	25	€ 599,25	€ 599,25	€ 599,25

#### TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di	Se il tasso di interesse aumenta del 0,000% dopo anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo anni(*)
------------------------------	---------------------------------	---	--	---

<sup>1</sup> Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. 122/2005, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

		capitale		
6,4500%	5	€ 1.954,28	€ 1.954,28	€ 1.954,28
6,4500%	10	€ 1.132,94	€ 1.132,94	€ 1.132,94
6,4500%	15	€ 868,37	€ 868,37	€ 868,37
6,4500%	20	€ 742,64	€ 742,64	€ 742,64
%		€	€	€

### TASSO MISTO SEMPLICE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
6,3100%	5	€ 1.947,73	€ 2.006,17	€ 1.910,02
6,3100%	10	€ 1.125,84	€ 1.210,69	€ 1.072,23
6,3100%	15	€ 860,70	€ 960,73	€ 798,49
6,3100%	20	€ 734,43	€ 846,26	€ 665,63
6,3100%	25	€ 663,39	€ 785,08	€ 588,99

### TASSO MISTO EVOLUTO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 anni(*)
5,0000%	5	€ 1.887,13	€ 1.944,18	€ 1.887,13
5,0000%	10	€ 1.060,66	€ 1.142,24	€ 1.060,66
5,0000%	15	€ 790,80	€ 885,92	€ 790,80
5,0000%	20	€ 659,96	€ 765,54	€ 659,96
5,0000%	25	€ 584,60	€ 699,05	€ 584,60

### TASSO MISTO EVOLUTO (T.V. PRIMO PERIODO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 anni(*)
5,2500%	5	€ 1.898,60	€ 1.955,92	€ 1.898,60
5,2500%	10	€ 1.072,92	€ 1.155,13	€ 1.072,92
5,2500%	15	€ 803,88	€ 899,95	€ 803,88
5,2500%	20	€ 673,85	€ 780,64	€ 673,85
5,2500%	25	€ 599,25	€ 715,14	€ 599,25

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

(II) Al variare del tasso, considerato che la rata è costante, varierà la durata residua del finanziamento; più in particolare in caso di aumento del tasso, la durata del finanziamento tendenzialmente subirà un aumento e viceversa nel caso di diminuzione.

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 del finanziatore [www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it).

### SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile (scoppio, incendio)

Obbligatoria con possibilità di scelta della compagnia da parte del cliente

(Riferimento a sezione "Spese per la stipula del contratto")

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

### Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha 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

<b>Tasso di mora</b>	<b>+2,0000</b>
<b>Sospensione pagamento rate</b>	<b>0,00</b>
<b>Adempimenti notarili</b>	<b>Da pagare direttam. al Notaio scelto dal cliente</b>
<b>Assicurazione facoltativa immobile</b>	Il Cliente ha la facoltà di stipulare in abbinamento al finanziamento, polizze assicurative sul contenuto dell'abitazione e polizze CPI (a copertura decesso, invalidità totale permanente, inabilità temporanea, perdita dell'impiego). Le polizze sono facoltative e non sono indispensabili per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte.
<b>Imposte indirette</b> (ad esempio, imposta di registro, tasse ipotecarie - <b>per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973</b> )	Se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti al contratto di credito di cui al presente documento, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente

### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60gg max da presentaz.document.a stipula contratto
Disponibilità dell'importo	subordinata al ricevimento della copia esecutiva dell'atto, del vincolo polizza e del consolidamento ipotecario

### 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 giorni dalla richiesta.

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

Stato civile	Regime patrimoniale coniugi
Ultima dichiarazione redditi (Unico-Mod.730-CUD)	ed eventuale busta paga
Tipologia contratto lavoro (determ./indeterm.)	Impegni finanziari altri finanziamenti in essere

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

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

#### Estinzione anticipata

BMU0003 aggiornato al 30/04/2019

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 10 giorni.

Nel caso di contratto di finanziamento stipulato ai sensi della normativa sul credito fondiario è richiesto il pagamento di un compenso onnicomprensivo nella misura sopra indicata (vedi sezione "Condizioni economiche") calcolato in percentuale del capitale anticipatamente rimborsato e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

Inoltre, in caso di rimborso anticipato, l'indennizzo è comunque assoggettato al dispositivo normativo di cui all'art. 125 sexies del D.lgs. 385/93.

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 finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro cinque giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente medesimo.

### **Reclami**

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Ufficio Reclami Via A. Doria 17 - 12073 CEVA (CN) [reclami@azzoaglio.it](mailto:reclami@azzoaglio.it) oppure a [legale@pec.azzoaglio.it](mailto:legale@pec.azzoaglio.it) o a mezzo fax al n.+39 0174/722.202, ovvero in filiale, con consegna del reclamo allo sportello), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Se il cliente intende, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore BancarioFinanziario di cui sopra, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF secondo la procedura suindicata. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato.

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.

## **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.



La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del Cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

## LEGENDA

<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "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 interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	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.
<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 (differenziale)</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare dell'importo totale del credito. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di 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 Annuo Effettivo Medio (TEGM)</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.
<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.