

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI
INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE
Crédit Agricole Italia S.p.A.

Sede legale: Via Università 1 – 43121 Parma

Telefono: 800 771100 – dall'estero: 0039 06 52799440

 Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it

Fax: 02 89542750 – dall'estero: 0039 02 89542750

 Sito internet: www.credit-agricole.it

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

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

Denominazione Intermediario _____

Nome e Cognome del collaboratore _____

Numero di iscrizione Elenco Intermediario _____

Indirizzo Intermediario _____

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO ORDINARIO STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il MUTUO ORDINARIO STATO AVANZAMENTO LAVORI è rivolto ai consumatori per la costruzione o la ristrutturazione di beni immobili residenziali. Il consumatore rimborserà rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente entro un massimo di 24 mesi. L'erogazione del mutuo avviene in forma rateale. Con Atto Finale di Erogazione e Quiescenza viene determinato l'inizio del periodo di ammortamento.

A garanzia viene iscritta ipoteca sull'immobile da costruire o ristrutturare. Prevede la scelta tra un tasso variabile per l'intera durata o tra un tasso variabile per il periodo di preammortamento e un tasso fisso per il periodo di ammortamento. Il tasso per il periodo di ammortamento viene concordato contrattualmente nell'Atto di Determinazione dell'Ammortamento.

Finanziamento a tasso fisso

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

Per saperne di più:

La Guida pratica "Compare 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 della banca e sul sito www.credit-agricole.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Esempio rappresentativo IRS DI PERIODO (relativamente al solo periodo di ammortamento, per il periodo di somministrazione/fine lavori è stato ipotizzato Euribor 6 mesi) PIÙ SPREAD DURATA 20 ANNI (2 anni periodo di somministrazione/fine lavori e 18 anni periodo di ammortamento) RIMBORSO MENSILE (relativamente al solo periodo di ammortamento, per il periodo di somministrazione/fine lavori è stata ipotizzata la rata semestrale).

	<i>prima casa</i>	<i>altre abitazioni</i>
Importo totale del credito	100.000,00 euro	100.000,00 euro
Costo totale del credito	86.760,76 euro	88.510,76 euro
Importo totale dovuto dal cliente	186.760,76 euro	188.510,76 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	7,044 %	7,278 %

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

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Ai fini del calcolo del TAEG sono state considerate le seguenti spese: spese di istruttoria; costo medio di perizia (pari a 300,00€); imposta sostitutiva, costo erogazione rateale; spese mensili di incasso rata; costo annuale di invio del rendiconto periodico; stima del premio annuale della polizza Protezione Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 30,81€).
Nel calcolo del TAEG degli esempi sopra esposti non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore.
 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
Importo massimo finanziabile	80% dei costi di costruzione e/o ristrutturazione comprensivo del valore dell'area dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Massimo 30 anni. Per il completamento dei lavori è previsto un periodo massimo di 24 mesi compreso nella durata massima. Al momento dell'Atto di Quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento, è possibile prevedere anche una durata superiore a 20 anni.
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca. Gli immobili oggetto della garanzia dovranno essere ubicati sul territorio Italiano.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI
TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (TAN)
Tasso variabile EURIBOR 360 3 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE PIÙ SPREAD di 5 punti

6,379 %

Tasso variabile EURIBOR 360 6 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE PIÙ SPREAD di 5 punti

6,971 %

Tasso fisso IRS DI PERIODO LETTERA IN EURO PIÙ SPREAD

Fino a 10 anni spread 3,70%	11-15 anni spread 3,70%	16-20 anni spread 3,70%
6,600%	6,670%	6,490%

I tassi indicati sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto rimangano fissi per tutto l'ammortamento, indipendentemente dall'andamento dell'indice nel futuro.

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

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

INDICI DI RIFERIMENTO
EURIBOR 360 3 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE

 Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula.

EURIBOR 360 6 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE

 Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula.

IRS DI PERIODO LETTERA IN EURO

Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula dell'atto di erogazione a saldo e quietanza (in caso di tasso fisso) o l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di applicazione (in caso di opzione di variazione da tasso variabile a tasso fisso). Per periodo si intende la durata del contratto di credito (in caso di tasso fisso) o la durata residua del contratto di credito (in caso di opzione di variazione da tasso variabile e tasso fisso).

BCE

Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato) vigente alla data di stipula. Aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.

Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicati sul sito internet www.credit-agricole.it.

SPREAD	5,000% per tasso variabile – 3,700% per tasso fisso.
---------------	--

SPESE
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria	1,00% dell'importo erogato (minimo 1.000,00 euro – massimo 3.000,00 euro)
Spese per erogazione rateale (a stato avanzamento lavori)	130,00 euro
Commissione intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
Perizia tecnica	La Perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo della perizia iniziale è pari a 300 euro +IVA e quello delle perizie degli stati avanzamento lavori è pari a 250 euro +IVA. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca).

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	<p>Il Cliente è tenuto ad assicurare tutti gli immobili sui quali è iscritta l'ipoteca. Tale polizza deve presentare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IMPORTO ASSICURATO: deve essere pari o superiore al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Per Valore Assicurabile si intende l'intero valore di ricostruzione a nuovo del bene indicato in perizia. - DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento. In caso di durata annuale la polizza dovrà essere mantenuta per tutta la durata del finanziamento. - RISCHIO ASSICURATO: la polizza deve indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato dai seguenti eventi: Incendio e Scoppio (esplosione e scoppio non causati da ordigni esplosivi). - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: l'indirizzo dell'immobile deve essere indicato sul contratto di polizza in modo puntuale e deve coincidere con quello dell'immobile sui cui viene iscritta la garanzia ipotecaria. <p>Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di Assicurazione, purché iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali, o, in alternativa, scegliere di sottoscrivere una delle coperture assicurative intermedie dalla Banca (Protezione Casa Più, Protezione Piccola Impresa di Crédit Agricole Assicurazioni e Polizza Incendio e Scoppio di Reale Mutua Assicurazioni).</p> <p>La polizza, qualora non intermedia dalla Banca, deve essere vincolata a favore della Banca stessa, sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia di Assicurazione prescelta dal cliente, il cui contenuto viene indicato dalla Banca. Il Certificato di Polizza, e relativo vincolo a favore della Banca, devono sempre essere forniti alla Banca prima della stipula.</p> <p>Nel caso di mutui con portabilità per surroga, se l'immobile a garanzia del finanziamento è già assicurato con una polizza avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, la polizza può essere mantenuta purché siano rispettati i requisiti minimi richiesti dalla Banca e la Compagnia che ha emesso tale polizza emetta un vincolo a favore della Banca, con le modalità di cui sopra.</p> <p>Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente sottoscrive la Polizza Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni il premio periodico annuo è a carico del mutuatario. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato e alla linea scelta.</p> <p>Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili in filiale i relativi Set Informativi e sul sito www.ca-caci.it.</p>
Imposta sostitutiva	<p>Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione.</p> <p>L'imposta sostitutiva è esente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i mutui con finalità portabilità tramite surroga; - in caso di accollo di mutuo edilizio da costruttore; <p>nel caso in cui sia applicabile l'art. 64, comma 8 del D.L. 73/2021 (essendo soddisfatte le condizioni ed i requisiti di cui all'art. 64, comma 6 del medesimo decreto e risultando la sussistenza degli stessi da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo).</p>
Polizza obbligatoria su immobile pervenuto in donazione	<p>Copertura assicurativa che annulla i rischi derivanti dall'acquisto e/o finanziamento di beni di provenienza donativa, garantendo l'acquirente di un immobile proveniente da una donazione e/o l'istituto di credito che ne finanzia l'acquisto o la ristrutturazione. Il cliente può presentare una polizza reperita sul mercato.</p>
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Gestione pratica	0,00 euro
Incasso rata	1,50 euro addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)
	2,70 euro addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale)
	3,90 euro addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)
Invio comunicazioni	2,60 euro avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente
	0,85 euro invio documento di sintesi periodico in forma cartacea
	0,00 euro invio documento di sintesi periodico online
	0,85 euro invio rendiconto periodico in forma cartacea
	0,00 euro invio rendiconto periodico online

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Progressivo francese
Tipologia di rata	Tasso variabile rata crescente o decrescente
	Tasso fisso rata costante
Periodicità delle rate	Mensile – Trimestrale – Semestrale (durante il periodo di somministrazione/fine lavori è possibile solamente la rata semestrale)

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
Euribor 360 6 mesi media mese precedente più spread	6,971%	15 953,38	1.063,5	849,92
	20	788,91	907,98	678,49
IRS di periodo lettera in euro più spread	6,670%	15 967,27	-	-
	6,490%	20 792,31	-	-

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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.credit-agricole.it).

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

SERVIZI ACCESSORI

Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance a premio ricorrente dedicata a tutti clienti indipendentemente dall'attività lavorativa svolta, nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro in caso di Decesso. Il premio è annuale con frazionamento mensile e varia in relazione all'importo totale del credito.

Polizza CPI Multirischi Lavoratori Enti Privati di Crédit Agricole Creditor Insurance dedicata ai clienti lavoratori dipendenti presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata superiore a 12 mesi regolato dalla legge italiana non alle dipendenze di parenti e affini, nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde all'assicurato o ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia pari o superiore al 60%, un indennizzo pari alle rate del mutuo in caso di Perdita d'Impiego dell'assicurato. La polizza è disponibile in due versioni:

1. **Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuale frazionato mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego.
2. **Premio Annuale con frazionamento mensile** sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego.

I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito.

Polizza CPI Multirischi Altri Lavoratori e Non Lavoratori di Crédit Agricole Creditor Insurance dedicata ai clienti lavoratori dipendenti presso Enti Pubblici, presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera, alle dipendenze di parenti e affini, lavoratori autonomi, liberi professionisti, non lavoratori (pensionati, casalinghe), nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde all'assicurato o ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro in caso di Decesso o Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia pari o superiore al 60%, un indennizzo pari alle rate del mutuo in caso di Inabilità Totale Temporanea da Infortunio o Malattia dell'assicurato. La polizza è disponibile in due versioni:

1. **Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuale frazionato mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea.
2. **Premio Annuale con frazionamento mensile** sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea.

La sottoscrizione delle Polizze CPI collocate dalla banca non è obbligatoria per la concessione del mutuo.

Per ottenere lo sconto sulle condizioni evidenziate nella tabella riportata alla voce TASSI è obbligatoria la presenza della Polizza CPI Vita (solo per i mutui provenienti da canale online) o della Polizza CPI Multirischi a Premio Unico Anticipato (da qualunque canale di vendita). Il medesimo sconto sarà previsto nel caso in cui, in alternativa, il cliente presenti una polizza reperita sul mercato avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

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

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

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

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

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

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

- Lavoratore Dipendente di Ente Privato
 - o PERDITA DI IMPIEGO: attivabile in caso di licenziamento con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza non superiore a 90 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 60 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- Altre Tipologie di Lavoratori (Lavoratore Dipendente di Ente Pubblico; Lavoratore Dipendente di Ente Privato con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; Lavoratore Dipendente di Ente Privato alle dipendenze di parenti e affini; Lavoratore autonomo; Non Lavoratore)
 - o INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso delle rate del finanziamento (come da piano di ammortamento rilasciato dalla banca all'emissione della polizza), può prevedere una Carenza per la Malattia non superiore a 30 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 30 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 € per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente. La facoltà di esercitare il recesso dal contratto di Protezione Finanziamento è garantita fino al 60° giorno successivo alla sottoscrizione, fatti salvi per la compagnia diritti relativi al periodo nel quale il contratto ha avuto effetto, le spese effettivamente sostenute e le imposte versate.

Le informazioni di dettaglio sulla facoltà di recesso sono riportate nel Set Informativo della polizza consegnato in fase precontrattuale e, in caso di sottoscrizione, saranno fornite al cliente anche attraverso una "Lettera di benvenuto" a cura della Compagnia. Si raccomanda di leggere attentamente il contenuto di questa comunicazione.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili in filiale i relativi Set Informativi e sul sito www.ca-caci.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora

Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile aumentato del 50% e arrotondato allo 0,05 inferiore.

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Sospensione pagamento rate	0,00 euro	
Adempimenti notarili	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.	
Imposta di registro e Tasse ipotecarie	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. Sono esenti nel caso in cui sia applicabile l'art. 64, comma 8 del D.L. 73/2021 (essendo soddisfatte le condizioni ed i requisiti di cui all'art. 64, comma 6 del medesimo decreto e risultando la sussistenza degli stessi da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo).	
Rinuncia contratto	€ 200,00	
ALTRO		
Certificazioni	3,00 euro 10,00 euro	certificazione interessi passivi in forma cartacea altre certificazioni in forma cartacea
Variatione ipoteca	155,00 euro 250,00 euro 150,00 euro 200,00 euro 150,00 euro 250,00 euro	cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB) riduzione dell'importo dell'ipoteca postergazione dell'ipoteca trasferimento dell'ipoteca rinnovazione dell'ipoteca restrizione dell'ipoteca
Altre spese	350,00 euro 180,00 euro 350,00 euro	accollo mutuo frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645,00 euro) spese redazione rapporto su stato avanzamento lavori

TEMPI DI EROGAZIONE

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

SERVIZI DI CONSULENZA

Non è previsto un servizio di consulenza.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI:

- Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale;
- Certificato di Residenza in carta libera; Stato di Famiglia in carta libera; Stato Civile in carta libera (se celibi/nubili);
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in carta libera;
- Sentenza di Separazione omologata dal Tribunale (in caso di separazione);
- Permesso o Carta di Soggiorno in corso di validità (se cittadini non Italiani);
- Stato Civile tradotto in italiano (se extracomunitari).

DOCUMENTI REDDITUALI PER LAVORATORI DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO E PENSIONATI:

- ultime 3 Buste Paga consecutive; dichiarazione dell'anzianità lavoro rilasciata da Datore di Lavoro (se non indicata in Busta Paga) / Cedolino della Pensione dell'anno in corso in originale; ultimo CU (ex CUD) o 730 in originale;
- documentazione relativa a eventuali altri redditi certificati non rientrati nell'ultimo CU (ex CUD) o 730;
- documentazione relativa a lavori atipici comprovante contratto di lavoro e durata residua.

DOCUMENTI REDDITUALI PER LAVORATORI AUTONOMI, LIBERI PROFESSIONISTI, TITOLARI DI DITTA INDIVIDUALE E SOCI DI AZIENDE:

- ultime 2 Dichiarazioni dei Redditi (Modello Unico o 730) complete di eventuale Modulo F24 e ricevute di versamento per acconto/saldo delle imposte;
- Certificato CCIAA / Visura Camerale in originale non anteriore a 30 giorni per lavoratori autonomi e titolari di ditta individuale; Iscrizione all'Albo Professionale per liberi professionisti;
- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi).

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI DA ACQUISTARE:

- Compromesso / Preliminare di Acquisto;
- Planimetria Catastale dell'immobile con le pertinenze;
- Atto di Provenienza;
- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria;
- copia Certificazione Agibilità / Conformità Edilizia;
- eventuale copia della Convenzione sottostante all'immobile soggetto a Edilizia Convenzionata (o zona PEEP)

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI DA COSTRUIRE O RISTRUTTURARE:

- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno;
- Atto di Provenienza;
- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria;
- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento;

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa;
- Documentazione Catastale.

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI AGGIUDICATI IN ASTA:

- copia Decreto di Aggiudicazione;
- copia Aggiudicazione Asta.

DOCUMENTAZIONE IN CASO DI SURROGA:

- copia del duplo della Nota di Iscrizione Ipotecaria;
- copia del Contratto di Mutuo in essere;
- Atto di Compravendita;
- Richiesta di Surroga;
- Quietanze delle ultime rate pagate.

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Di norma non è previsto un periodo di preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimo di chiusura rapporto

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

Reclami

I reclami vanno inviati al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: reclami@credit-agricole.it) che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

LEGENDA

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 all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota 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.
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.

MUTUO ORDINARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

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 agli indici di riferimento.
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 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 Effettivi Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore dell'immobile	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.

DATI E QUALIFICA MEDIATORE CREDITIZIO

Semplicemutuo S.r.l.

Sede Legale e operativa: Via Amsterdam, 125 – 00144 Roma (RO)

Sito Internet: www.vivoqui.it · Telefono: 347 523 3456

Indirizzo email: info@semplicemutuo.it

C.F. e P.IVA 11382050018 · REA N. RM-1729418 · Registro imprese di Roma

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M526

Cap. Soc. 50.000 Euro I.V.