

## **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

### **Castagneto Banca 1910 – Credito Cooperativo – S.C.**

Sede legale: **Via Vittorio Emanuele, 44 – 57022 Castagneto Carducci (LI)**

Sede amministrativa: **Via Aurelia 11 – 57022 Donoratico (LI)**

Numero di telefono: **0565 / 778701**

Numero di fax: **0565 / 778739**

Sito internet: [www.castagnetobanca.it](http://www.castagnetobanca.it) Indirizzo di posta elettronica: [castagnetobanca@castagnetobanca.it](mailto:castagnetobanca@castagnetobanca.it)

Indirizzo di posta elettronica certificata : [castagnetobanca@pec.castagnetobanca.it](mailto:castagnetobanca@pec.castagnetobanca.it)

Capitale sociale e Riserve (al 31/12/2021): **€ 109.771.210**

Iscritta all'Albo delle Coop.a Mutualità prevalente al n.A158476 – Iscritta all'albo delle Banche n. 2185 ABI: 08461

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

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 Livorno e Codice Fiscale n. 00149160491

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

## **CHE COS'E' IL MUTUO?**

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI**

### **Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

### **Mutuo a tasso variabile**

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

### **Mutuo 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 è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

#### Senza polizza assicurativa facoltativa

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 7,76%**

Ipotesi di mutuo ipotecario di Euro 170.000,00 a 20 anni con rata mensile a tasso fisso 7,00% e comunicazioni elettroniche gratuite; spese comprese nel calcolo del TAEG: spese istruttoria € 2.550,00 spese perizia € 1.000,00, spese perfezionamento pratica € 200, spese incasso rata € 3, premio annuo assicurazione obbligatoria € 168,10, imposta sostitutiva 0,25% .

#### Con sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 9,16%**

Ipotesi di mutuo ipotecario di Euro 170.000,00 a 20 anni con rata mensile a tasso fisso 7,00% e comunicazioni elettroniche gratuite; spese comprese nel calcolo del TAEG: spese istruttoria € 2.550,00 spese perizia € 1.000,00, spese perfezionamento pratica € 200, spese incasso rata € 3, premio annuo assicurazione obbligatoria € 168,10, imposta sostitutiva 0,25%, assicurazione facoltativa € 15.223,61. (il costo è stimato ipotizzando la sottoscrizione, da parte di un soggetto di 40 anni di età, della polizza "Assicredit", intesa ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ovvero a tutelare altrimenti i diritti del credito, con premio unico pagato alla firma del contratto.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

**Il corrispettivo per la prestazione di denaro complessivamente dovuto dal cliente, così come determinato per effetto della combinazione delle varie condizioni economiche pattuite rilevanti ai fini della legge 108/1996 e relative disposizioni di attuazione, non supererà comunque l'importo massimo consentito ai sensi della predetta legge.**

TASSI	
Importo massimo finanziabile	50% del valore dell'immobile
Durata	Minima 18 mesi Massima 20 anni
Tasso di interesse nominale annuo	se tasso fisso: massimo 7,00% se tasso variabile: Euribor 6m/360 (*) + spread
Parametro di indicizzazione (**)	Media Euribor 6 mesi/360(**) del mese precedente la scadenza della rata
Spread	Massimo 7,00 punti
Tasso di interesse di preammortamento	Massimo 7,00%
Tasso di Mora (punti di maggiorazione al tasso applicato)	maggiorazione di 2 punti al tasso applicato
<b>NB: i tassi massimi sopra indicati sono esposti con riferimento all'anno civile.</b>	
SPESE	
Istruttoria	Massimo 1,50% dell'importo del mutuo
Perizia tecnica	- per finanziamenti fino a Euro 1.000.000,00: massimo 1.000,00 Euro (per ciascun immobile) - per finanziamenti superiori a Euro 1.000.000,00: massimo 2.000,00 Euro (per ciascun immobile)
Perfezionamento pratiche	Massimo € 200,00
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Gestione pratica	gratuito
Spese Incasso Rata	Rata mensile: massimo Euro 3,00 Rata trimestrale: massimo Euro 5,00 Rata semestrale: massimo Euro 8,00
Invio comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/93	In forma cartacea: massimo Euro 1,00 In forma elettronica: Euro 0,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 500,00
Estinzione anticipata	Massimo 4% del capitale residuo

Abbattimento capitale	Massimo 4% del capitale abbattuto
Accollo mutuo	massimo Euro 300,00
Sospensione pagamento rata	massimo Euro 30,00
Sostituzione / riduzione vincolo assicurativo	Massimo Euro € 100,00
Certificazione interessi passivi	Massimo € 20,00
Erogazione S.A.L	Massimo Euro 500,00
Richiesta documentazione	Massimo Euro 100,00
Variazione anagrafica	massimo Euro 10,00
Invio solleciti di pagamento	Massimo Euro 20,00
Diritti di istruttoria per modifica garanzie prestate	Massimo Euro € 250,00
Diritti di segreteria per gestione pratica in sofferenza	0,25% del capitale residuo - minimo € 50,00
Rinnovo ipotecario	0,20% del capitale residuo - minimo € 300,00
Commissioni e spese tecniche di rinegoziazione	2,00% del capitale residuo - minimo € 500,00
Aggiornamento perizia tecnica (nei casi previsti dal contratto)	Massimo euro 200,00
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento e tipologia di rata	Alla francese/ costante
Periodicità rate	mensile/trimestrale/semestrale a scelta del cliente

<b>ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFRIMENTO</b>
---

Data	Valore
Dicembre 2022	2,30 %
Gennaio 2023	2,60 %
Febbraio 2023	2,90 %

(<sup>1</sup>) se il contratto lo prevede, il parametro di indicizzazione non può assumere valori negativi (clausola floor): in tal caso viene considerato pari a zero e viene applicato un tasso minimo pari allo spread. L'applicazione di questa clausola consente di ottenere uno spread ridotto.

(<sup>2</sup>) L'Amministratore dell'Indice è European Money Markets Institute (EMMI). Il valore puntuale dell'Indice di riferimento viene troncato al centesimo e arrotondato al decimo superiore.

Come prevede l'art.4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.ro 57 del 20 febbraio 2014, se il cliente possiede il rating di legalità, le condizioni economiche massime sono così migliorate:

Tasso di interesse nominale annuo: almeno 0,10% in meno;

Spese gestione pratica (istruttoria): almeno 0,05% in meno.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

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% dopo 2 anni (§)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (§)
7,00	10	1.161,08	1.247,55	1.078,07
7,00	15	898,83	1.001,83	802,27
7,00	20	775,30	890,23	668,34

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

**Il cliente potrà consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'articolo 2 della legge n. 108/96 (c.d. "legge antiusura") sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo e sul sito internet della banca [www.castagnetbanca.it](http://www.castagnetbanca.it), sezione "Trasparenza".**

SERVIZI ACCESSORI	nessuno
-------------------	---------

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

**POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA**

Assicurazione immobile (scoppio e incendio)	La Banca usufruisce di convenzioni con diverse compagnie di assicurazione per stipulare polizze a copertura del rischio scoppio/incendio. Il cliente può ottenere un calcolo personalizzato del premio presso gli sportelli della Banca. La polizza comprende incendio, danni alla proprietà e assistenza. (esempio: polizza Assi Home della compagnia Assimoco, fabbricato del valore di €250.000 € 168,10). La polizza è obbligatoria per ottenere il credito. Il cliente può sottoscrivere la polizza anche con altro intermediario.
---	--

**POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA**

Assicurazione vita/CPI	La Banca usufruisce di convenzioni con diverse compagnie di assicurazione per stipulare polizze a copertura dei rischi (morte, invalidità permanente, perdita del posto di lavoro ecc.) Per le polizze collocate dalla Banca consulta i rispettivi Set informativi disponibili presso tutte le filiali. Il cliente può sottoscrivere la polizza anche con altro intermediario.
------------------------	---

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 <https://assicura.si>.

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.

**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.

**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.**

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

- **Adempimenti notarili**
- **Imposta sostitutiva**
- **Tasse ipotecarie**

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria: massimo 180 giorni dalla richiesta**
- **Disponibilità dell'importo: massimo 90 giorni dalla stipula**

ALTRO

Requisiti minimi che potrebbero essere richiesti:

- apertura rapporto di conto corrente presso nostri sportelli
- accredito mensile dello stipendio presso i nostri sportelli (in caso di cliente lavoratore dipendente)

## **RECESSO E RECLAMI**

### ***Estinzione anticipata***

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 4% del capitale residuo da rimborsare.

### ***Portabilità del mutuo***

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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***

30 giorni lavorativi

### ***Reclami***

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 Ufficio Reclami della banca

Via Aurelia 11, 57022 Donoratico LI

e-mail [reclami@castagnetobanca.it](mailto:reclami@castagnetobanca.it),

P.E.C. [reclami.castagnetobanca@pec.castagnetobanca.it](mailto:reclami.castagnetobanca@pec.castagnetobanca.it)

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](http://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](http://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

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.  L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.