

**NON RIENTRANTE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI (ARTT. 120-QUINQUIES E SEGUENTI DEL D.LGS. 385/93 (TESTO UNICO BANCARIO))**

**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: <https://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 31/12/2024): **€ 150.056.960,21**

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'È IL MUTUO IPOTECARIO AL CONSUMATORE NON RIENTRANTE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI (ARTT. 120-QUINQUIES E SEGUENTI DEL D.LGS. 385/93 (TESTO UNICO BANCARIO))**

Il presente foglio informativo è rivolto al cliente che riveste la qualifica di consumatore, per operazioni di credito non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo in piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto stesso.

Il mutuo ipotecario è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Il rimborso avviene mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

**I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**

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

## Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere pattuito contrattualmente 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.

La banca, infine, ha il diritto di risolvere il contratto nei casi espressamente previsti nello stesso, tra cui il mancato pagamento di una rata di rimborso.

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.castagnetobanca.it](http://www.castagnetobanca.it).

## CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

### CHE COS'È IL “MUTUO A OPZIONE”?

Il “Mutuo a opzione” è un mutuo a tasso misto: il tasso è fisso per i primi tre anni ed in seguito può mantenersi a tasso fisso o divenire a tasso variabile. Il cliente ha ogni 5 anni la scelta (“opzione”) sulla tipologia di tasso da applicare. Se il cliente non fa nessuna scelta, si applica il tasso variabile-

Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso d'interesse varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento indicato nella sezione tassi.

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. Se il contratto lo prevede, l'indice di riferimento 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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso misto; Prodotto: ipo mod.3 anni non fondiario non mcd			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,44%	Costo totale del credito: € 247.381,45 Importo totale dovuto dal cliente: € 417.381,45

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni, e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo, escluse le spese notarili.

Il TAEG è calcolato su:	
Importo del credito	€ 170.000,00
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	MEDIA EURIBOR 6M/360 (Attualmente pari a: 2,2%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,2% L'indice di riferimento è la media EURIBOR 6M/360 del mese precedente troncata al centesimo e arrotondata al decimo superiore. L'Euribor è rilevato con frequenza mensile. L'amministratore dell'EURIBOR è l'European Money Markets Institutes (EMMI).  Per i nuovi clienti, per la durata di 3 anni: 5%

Durata	30 Anni
Periodicità della rata	Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Gli oneri considerati per il calcolo sono:	
Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	2% € 1.000,00
Perizia tecnica	Il costo della perizia tecnica è stato stimato sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti
Recupero spese per erogazione	€ 500,00
Imposta sostitutiva DPR 601/73	0,25%
Perfezionamento pratica	€ 100,00
Spese per la gestione del rapporto:	
Incasso rata - addebito in conto corrente	€ 15,00
Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea	€ 0,75
Avviso scadenza rata	€ 0,00
Rinnovo ipoteca	0,25% dell'importo del debito residuo al momento del rinnovo ipoteca Minimo: € 300,00 Durata in anni maggiore di: 20
Servizi accessori:	
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	€ 168,10 Periodicità: Annuale Numero periodi: 30
Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSIHOME" di Assimoco S.p.a.	

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

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 dell'indice di riferimento.

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

Tasso misto; Prodotto: ipo mod.3 anni non fondiario non mcd

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	Indicatore del costo totale del credito: 8,4%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 261.608,79 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 431.608,79
---	--	--	--

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è calcolato con le stesse modalità di calcolo del TAEG. Gli oneri considerati sono i medesimi con in aggiunta:

Onere assicurativo facoltativo 1	€ 14.227,34 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
----------------------------------	--

Il costo della polizza facoltativa è stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSICREDIT" di Assimoco S.p.a. a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato.

#### **VOCI DI COSTO**

Importo massimo finanziabile	Fino al 100% del valore dei beni ipotecati
Durata	minimo 18 mesi massimo 30 anni

<p>Garanzie accettate</p>	<p>Ipoteca su immobile ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Si rimanda alla voce "Perizia tecnica" presente nella sezione "Spese per la stipula del contratto".</p> <p>Ulteriori garanzie accettate, a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; garanzie pubbliche; garanzie consortili.</p>
---------------------------	--

### TASSI DISPONIBILI

<p>Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread</p>	<p>MEDIA EURIBOR 6M/360 (Attualmente pari a: 2,2%) + 5 punti perc.          Minimo: 5%          Valore effettivo attualmente pari a: 7,2%          L'indice di riferimento è la media EURIBOR 6M/360 del mese precedente troncata al centesimo e arrotondata al decimo superiore. L'Euribor è rilevato con frequenza mensile. L'amministratore dell'EURIBOR è l'European Money Markets Institutes (EMMI).</p> <p>Per i nuovi clienti, per la durata di 3 anni:          5%</p>
--	--

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.

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Al mutuo viene applicato il tasso fisso sopra indicato per i primi 3 anni, in seguito il cliente può decidere se mantenere il tasso fisso o passare a tasso variabile con opzione da esercitare entro 30 giorni prima della scadenza della rata corrispondente al terzo anno e successivamente ogni 5 anni.

In caso il cliente eserciti l'opzione a tasso variabile oppure non eserciti nessuna opzione sarà applicato il tasso variabile indicizzato alla media euribor 6m/360 sopra indicato.

In caso venga esercitata l'opzione per mantenimento tasso fisso, sarà applicato un tasso pari a:

-- IRS<sup>1</sup> 5 anni/6 mesi lettera pubblicato su "Il Sole 24 ore" a cura di ABI.

Tale parametro sarà rilevato il giorno di scadenza della rata precedente a quella di decorrenza dell'opzione (oppure un mese prima se la rata non ha periodicità mensile) e sarà troncato al centesimo, arrotondato al decimo superiore e maggiorato dello stesso spread previsto per il tasso variabile.

(1) L'Amministratore dell'indice è ICE Benchmark Administration limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede a Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.

Nel periodo di applicazione del tasso variabile, esso può variare al mutare del parametro alla data di scadenza di

ciascuna rata di ammortamento, con decorrenza a far tempo dalla data di inizio del periodo relativo alla rata successiva.

<p>Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - preammortamento (in caso di tasso fisso solo tasso di interesse nominale annuo)</p>	<p>MEDIA EURIBOR 6M/360 (Attualmente pari a: 2,2%) + 5 punti perc.                      Minimo: 5%                      Valore effettivo attualmente pari a: 7,2%                      L'indice di riferimento è la media EURIBOR 6M/360 del mese precedente troncata al centesimo e arrotondata al decimo superiore. L'Euribor è rilevato con frequenza mensile. L'amministratore dell'EURIBOR è l'European Money Markets Institutes (EMMI).</p> <p>Per i nuovi clienti, per la durata di 3 anni:                      5%</p>
--	--

## SPESE

### Spese per la stipula del contratto:

Istruttoria	2%
Perizia tecnica	€ 1.000,00
Altro:	
Recupero spese per erogazione	€ 500,00
Imposta sostitutiva (aliquota D.P.R. 601/1973 – per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	In percentuale sull'importo erogato, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Esente per i mutui erogati per surrogazione nelle ipotesi in cui è ammessa.

Spese per le informazioni personalizzate (copia del contratto idonea per la stipula e documento di sintesi) € 0,00

Perfezionamento pratica € 100,00

Le voci sopra esposte qualora espresse in percentuale sono da intendersi riferite all'importo del finanziamento.

### Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	€ 15,00
Invio comunicazioni:	
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea	€ 0,75
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - Casellario interno alla Banca	€ 0,75
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica (Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)	€ 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 ottenere tempestivamente copia per posta elettronica.

Altro:	
Rinnovo ipoteca (oltre alle spese notarili o assimilabili, a carico del cliente)	0,25% dell'importo del debito residuo al momento del rinnovo ipoteca Minimo: € 300,00 Durata in anni maggiore di: 20
Accollo mutuo	€ 300,00
Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito)	€ 10,00
Spese per invio solleciti rate impagate (secondo sollecito)	€ 20,00

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	Francese (*) (* Il cliente può concordare una tipologia differente. Si rimanda alla sezione "Legenda" per l'illustrazione delle tipologie.
Periodicità delle rate	Mensile (*) (* Il cliente può concordare una tipologia differente.
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni civili / 365
Periodicità preammortamento	Mensile (*) (* Il cliente può concordare una tipologia differente.
Tipo di preammortamento	Pagamento alla scadenza (*) (* Il cliente può concordare una tipologia differente.
Tipo calendario preammortamento	Giorni civili / 365
Base calcolo interessi di mora	Capitale

**ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO**

MEDIA EURIBOR 6M/360

Data	Valore
02.03.2026	2,2%
01.02.2026	2,2%
01.01.2026	2,2%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso misto; Prodotto: ipo mod.3 anni non fondiario non mcd

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 (*)
5%	15	€ 1.344,35	€ 1.344,35	€ 1.344,35
5%	20	€ 1.121,92	€ 1.121,92	€ 1.121,92
5%	25	€ 993,80	€ 993,80	€ 993,80
5%	30	€ 912,60	€ 912,60	€ 912,60

(\*) 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%).

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA FINANZIATA**

Tasso misto; Prodotto: ipo mod.3 anni non fondiario non mcd

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 184.227,34	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5%	15	€ 1.456,86	€ 1.456,86	€ 1.456,86
5%	20	€ 1.215,82	€ 1.215,82	€ 1.215,82
5%	25	€ 1.076,97	€ 1.076,97	€ 1.076,97
5%	30	€ 988,97	€ 988,97	€ 988,97

(\*) 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%).

La polizza proposta dalla banca è Assicredit, polizza a premio unico anticipato 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.

Ipotesi di calcolo per cliente persona fisica lavoratore dipendente di 40 anni, con pagamento del premio della polizza facoltativa a copertura del mutuo.

Spese assicurative facoltative finanziate	€ 14.227,34
---	-------------

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore: [www.castagnetbanca.it](http://www.castagnetbanca.it)

<b>SERVIZI ACCESSORI</b>	
Polizza assicurativa obbligatoria	<p>Per stipulare il mutuo, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile finanziato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, presso una società di fiducia del cliente medesimo. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Banca.</p> <p>Il Cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass, e la polizza incendio/ scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale;</li> <li>- l'importo minimo assicurabile in caso di polizze nella forma a primo rischio è il minore fra l'importo dell'Affidamento garantito e il 70% del valore di ricostruzione;</li> <li>- La polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore, nel caso di polizze non intermedie dalla banca.</li> </ul>
	<p>Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a</li> <li>-Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a</li> </ul>
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	<p>€ 168,10 Periodicità: Annuale Numero periodi: 30</p>
Polizza assicurativa facoltativa	<p>Il cliente ha la possibilità di scegliere la seguente polizza assicurativa accessoria collocata dalla Banca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polizza multirischio "Assicredit" di Assimoco S.p.a: 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.</li> </ul>
Onere assicurativo facoltativo 1	<p>€ 14.227,34 Periodicità: Unica Numero periodi: 1</p>

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.** Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza obbligatoria/facoltativa scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

**Il cliente può recedere entro 60 giorni dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso a condizione che sostituisca la polizza assicurativa obbligatoria con un'altra equivalente avente i requisiti minimi richiesti.**

In tal caso, se acquistati tramite la banca, la compagnia assicurativa rimborserà, per il tramite della banca, la parte di

premio pagato, al netto delle imposte, relativa al periodo di rischio non corso, calcolato in funzione dei mesi o frazioni di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa.

**Per le modalità di recesso dalla polizza si rimanda ai singoli contratti assicurativi.**

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Sospensione pagamento rate	2% Minimo: € 500,00
Adempimenti notarili	Da pagare direttamente al Notaio
Assicurazione immobile	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della Banca. I principali rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile sono incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/ o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione.
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Rimborso spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc)	Nella misura di quanto sostenuto dalla banca
Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House	€ 5,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo c/o Outsourcer	€ 5,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico	€ 2,00
Spese di rinegoziazione	2% Minimo: € 500,00
Sostituzione / riduzione vincolo assicurativo	€ 100,00
Variazione anagrafica	€ 10,00

Nel caso di rinuncia alla variazione di un mutuo, qualora la stessa sia stata richiesta a fronte di un inadempimento del consumatore, la banca può richiedere solo i costi effettivamente sostenuti.

Spese per modifica garanzie prestate o variazione/restrizione ipoteca	€ 500,00
Diritti di segreteria per gestione pratica in sofferenza	0,25% Minimo: € 50,00
Aggiornamento perizia tecnica (nei casi previsti dal contratto)	€ 200,00

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 180 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti
Disponibilità dell'importo	<i>Mutuo con svincolo immediato delle somme:</i> la messa a disposizione dell'importo mutuato coincide con la data di stipula; <i>Mutuo con svincolo differito delle somme:</i> la messa a disposizione dell'importo mutuato è al massimo entro 90 giorni lavorativi successivi alla regolare iscrizione dell'ipoteca

#### SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza.

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Prodotti offerti dalla Banca
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Costo sostenuto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Costo sostenuto

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente potrà estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo, dando un preavviso di almeno 15 giorni e corrispondendo il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati fino a quel momento.

Non sarà corrisposto alla Banca alcun compenso qualora il consumatore eserciti la facoltà di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del Decreto Legislativo 385/93 (T.U.B.).

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il consumatore 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

Nel caso in cui sorga una controversia con la Banca, il Cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera consegnata allo sportello, dietro rilascio di ricevuta, o a mezzo posta ordinaria e/o lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec), ai seguenti indirizzi:

CASTAGNETO BANCA 1910– Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Ufficio Reclami

Via Aurelia 11-CAP 57022 Donoratico LI

Fax: 0565/778742

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

Consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
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.
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. In caso di mutui a tasso variabile, il funzionamento del piano di ammortamento alla francese è lo stesso ma l'importo complessivo della rata mensile varierà, in positivo o in negativo, in base all'andamento dell'indice di riferimento comportando di conseguenza un aumento o una riduzione della quota interessi della rata.
Piano di ammortamento "francese" con quota capitale costante	Con riferimento ai mutui a tasso variabile, le rate di ammortamento saranno composte da una quota capitale calcolata sempre, per tutta la durata dell'ammortamento, sulla base del valore del tasso di interesse originario e da una quota interessi che tiene conto, nel tempo, dell'andamento dell'indice di riferimento. Pertanto, nell'ipotesi di variazione del tasso di interesse a seguito dell'aumento o della diminuzione della misura dell'indice di riferimento, varieranno soltanto le quote di interesse del piano, mentre rimarranno inalterate le quote di capitale, che conserveranno i valori del piano di ammortamento originario.
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 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 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 Massimo (cap)	Detto anche "tetto massimo", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Modalità di calcolo degli interessi MATEMATICA	Il calcolo degli interessi con la modalità "MATEMATICA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse semplice: $(it=i/t)$ . Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,25% ( $it= 3\%/12$ mesi).
Modalità di calcolo degli interessi FINANZIARIA	Il calcolo degli interessi con la modalità "FINANZIARIA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse composto: $(it=(1+i)^{(1/t)}-1)$ , che calcola il tasso riferito al periodo secondo una logica di equivalenza finanziaria. Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,2467% ( $it=((1+3)^{(1/12)}-1)$ ).

