



Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.a.
Sede legale: 12073 Ceva(CN) - Via A. Doria, 17
Tel. 0174/7241 - Fax: 0174/722202
www.azzoaglio.it - posta@azzoaglio.it - direzione@pec.azzoaglio.it
Capitale Sociale euro 25.500.000 interamente versato
Registro Imprese di Cuneo n. 00166050047 - Registro Unico degli
intermediari assicurativi (RUI) Sez. D n°: D000027031 - REA 1368
Albo Banche 1717/8
Cod. Fisc. e PIVA: 00166050047 - Aderente al Fondo Interbancario
di Tutela dei Depositi - Codice SDI Fatt. Elettronica: IOPVBGU

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE (MCD)

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A.

Sede legale in Ceva (CN) Via A. Doria n. 17,
Tel.: 0174/7241 - Fax: 0174/722202

E-mail: posta@azzoaglio.it - Sito internet: www.azzoaglio.it

Iscritto all'Albo delle Banche al n. 1717/8 – Codice ABI: 03425

Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi

Codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione presso il Registro delle Imprese di Cuneo n. 00166050047 – REA 1368

Registro Unico degli intermediari assicurativi (RUI) Sez. D n°: D000027031

Capitale sociale di € 25.500.000,00 - Codice destinatario fatturazione elettronica (SDI): IOPVBGU

Nel caso di offerta fuori sede:

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

Cognome e nome Telefono

Indirizzo Email

Qualifica Iscrizione ad Albi o elenchi

Il cliente non è tenuto ad alcuna prestazione corrispettiva in caso di fornitura non richiesta. In ogni caso, l'assenza di risposta non implica consenso del cliente.

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE MCD

Il presente Foglio Informativo (Informazioni Generali) riguarda esclusivamente i mutui ipotecari rientranti nell'ambito di applicazione del Credito Immobiliare ai Consumatori ex art. 120 e segg. del T.U.B. ("MCD").

Il 20 aprile 2016 è stato emanato il Decreto Legislativo n. 72 recante attuazione della Direttiva 2014/17/UE (*Mortgage Credit Directive* siglata "MCD"), in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi ai beni immobili residenziali. Inoltre, il 17° aggiornamento della Circolare n. 285 ha modificato il Capitolo 3 della stessa per attuare gli artt. 120-*undecies* e 120-*duodecies* del TUB in materia di contratti di credito ai consumatori. La tipologia del cliente a cui fa riferimento la normativa è il "consumatore" che per definizione è "una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta".

La normativa MCD si applica ai **finanziamenti contratti in qualità di consumatore quando sono garantiti da "un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente ad oggetto beni immobili residenziali" oppure quando sono "finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato"**.

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 40 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 mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale c.d. "mutuo prima casa" rientra nell'ambito di applicazione della normativa MCD.

Quando si fa riferimento alla "**prima casa**", si intende un immobile, non di lusso, che gode ai fini fiscali di particolari agevolazioni all'atto dell'acquisto (compravendita). Va precisato pertanto che la "Prima casa" non coincide necessariamente con il primo immobile di cui si ha la proprietà rispetto ad un secondo immobile che si intende acquistare; devono essere presenti precisi requisiti immobile/acquirente. In presenza di "Prima casa" si ha diritto ad agevolazioni che consistono in un significativo abbattimento delle imposte previste nell'atto di compravendita dell'immobile derivanti dal trasferimento di proprietà. L'acquirente, infatti, potrà godere della riduzione dell'imposta di Registro dal 9% al 2% mentre in presenza di operazioni soggette ad IVA questa sarà ridotta al 4% rispetto all'aliquota ordinaria del 10%.

La destinazione ad "**abitazione principale**" dell'immobile comporta particolari vantaggi per chi ha ottenuto un mutuo bancario per l'acquisto di un immobile. Questi vantaggi consistono nella possibilità di detrarre ai fini IRPEF importanti voci di "spesa" che maturano a seguito dell'erogazione del mutuo o durante il trascorrere del tempo; tra queste le più significative sono: (i) onorario del notaio connesso all'atto di mutuo ipotecario; (ii) spese di perizia; (iii) spese di istruttoria; (iv) imposte per sostituzione o cancellazione di ipoteche; (v) interessi passivi pagati su base annuale dal mutuatario. La detrazione è possibile in presenza di mutui ipotecari concessi per l'acquisto di immobili ad uso abitativo adibiti ad "abitazione principale"; a tal fine si considera "abitazione principale" l'immobile nel quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Il mutuo ipotecario è un finanziamento mediante il quale la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro

impegno da parte di quest'ultimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso, assistito da garanzia ipotecaria su beni immobili. La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

La banca può richiedere anche altri tipi di garanzia (ad esempio fideiussione, cambiale) ovvero richiedere garanzie di fondi di garanzia pubblici.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di 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, anche con maxi-rata finale (c.d. "balloon") oppure a rata unica (c.d. "bullet").

La durata medio-lunga del finanziamento (cioè superiore ai 18 mesi) consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

In caso di finanziamento a stato avanzamento lavori, le erogazioni SAL sono subordinate alla presentazione da parte del cliente dei documenti e delle eventuali garanzie stabilite dalla banca e indicate nel contratto di finanziamento; l'atto finale di erogazione a saldo e quietanza del mutuo deve essere formalizzato mediante atto pubblico (a spese del cliente). Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati pubbliche e private.

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 della rata se mutuo a rata costante o del numero delle rate se mutuo a rata concordata, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento 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.

Mutuo a tasso misto

Ai fini della determinazione del tasso di interesse applicabile, si pattuisce che per il primo periodo, di durata concordata, il tasso di interesse sarà fisso o variabile e per il secondo periodo, di durata fino a scadenza del mutuo, il tasso di interesse sarà variabile o fisso, o viceversa.

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 applicare per l'intera durata un solo tipo di tasso.

Mutuo a rata concordata (fissa) e durata variabile

Il rimborso del mutuo avviene entro la durata massima prevista mediante il pagamento di rate periodiche di uguale importo, per l'intera durata del mutuo eccetto l'ultima, comprensive di una quota capitale (pari alla differenza tra l'ammontare della rata mensile concordata e quello della quota di interesse) e di una quota di interessi da calcolarsi sul capitale residuo, al tasso di interesse tempo per tempo vigente ai sensi contratto. L'ammontare della rata periodica fissa è concordato con il cliente. L'ultima rata potrà essere di importo diverso dalle precedenti in quanto rappresenterà la rata a saldo e conguaglio definitivo del mutuo. La variabilità del tasso di interesse, e quindi della diversa incidenza delle quote di interesse, potrà produrre una riduzione del piano di ammortamento o un aumento dello stesso, con eventuale creazione di una rata finale di importo maggiore, nel limite della durata massima. Qualora la variazione del tasso di interesse fosse tale da determinare una quota di interessi uguale o maggiore dell'importo della rata, l'ammontare delle rate mensili sarà rideterminato dalla Banca in modo tale che l'ammortamento del mutuo consenta il rimborso entro il termine massimo pattuito.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una microimpresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Altro

L'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) è l'indice di riferimento comunicato giornalmente dalla European Money Markets Institute - EMMI (amministratore dell'indice) e rappresenta la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie. È consultabile su "Il Sole 24 Ore" o su altra stampa specializzata. Il parametro di riferimento Eurirs è amministrato da ICE Benchmark Administrator (IBA). L'indice di riferimento T.U.R. è amministrato dalla Banca Centrale Europea (BCE).

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo** e la **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, sono disponibili sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.azzoaglio.it

MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE MCD

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato su un finanziamento di € 200.000 di durata 30 anni con periodicità rata mensile, spese istruttoria € 4.000,00 spese incasso rata € 4,00, spesa annua gestione pratica € 50,00 (imposta sostitutiva aliquota 0,25%)

Tasso variabile **TAEG 9,17 %**

Tasso fisso **TAEG 9,62 %**

Tasso misto (variabile primi 10 anni, fisso ultimi 20 anni) **TAEG 9,33 %**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio, 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	Euro 5.000.000,00
		Durata	480 mesi
		Garanzie accettate	Ipoteca (previa valutazione del valore dell'immobile con perizia a carico del cliente), fideiussione personale, pegno e garanzie di fondi pubblici
		Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso variabile 1	Tasso di interesse nominale annuo	8,5000%
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, determinato con divisore 360, rilevato sulla stampa finanziaria il terzultimo giorno lavorativo del mese precedente, arrotondato ai dieci centesimi superiori (1)
		Spread massimo applicabile	+5,000%
		Tasso di interesse minimo (floor)	8,5000%
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato
	Tasso variabile 2	Tasso di interesse nominale annuo	8,5000%
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	T.U.R. (Tasso Ufficiale di Riferimento) della Banca Centrale Europea (BCE)
		Spread massimo applicabile	+5,0000%
		Tasso di interesse minimo (floor)	8,5000%

		VOCI	COSTI	
	Tasso fisso	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato	
		Tasso di interesse nominale annuo	9,0000%	
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	EURIRS (Interest Rate Swap Euro) lettera di durata pari al finanziamento, rilevato sulla stampa finanziaria il terzultimo giorno lavorativo del mese precedente	
		Spread	+9,0000%	
		Tasso di interesse minimo (floor)	9,0000%	
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato	
	Tasso misto	Tasso di interesse nominale annuo	9,0000%	
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	Medesimi parametri (o indici) di indicizzazione e/o riferimento previsti per il tasso variabile 1 e tasso fisso della presente tabella (vedasi sezione "i tipi di mutuo e i loro rischi")	
		Valore del Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	come sopra indicato per tasso variabile 1 e tasso fisso	
		Spread	come sopra indicato per tasso variabile 1 e tasso fisso	
		Tasso di interesse minimo (floor)	come sopra indicato per tasso variabile 1 e tasso fisso	
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato	
	SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Percentuale sul finanziato: 2,5000 % Importo minimo: Euro 400,00 Importo massimo: Euro 10.000,00 Modalità di riscossione: All'erogazione Periodicità commissione: Periodicità non considerata nei calcoli
			Altro	Istruttoria per pratica rinunciata dal cliente: Euro 400,00 Spese stipula atto fuori sede: Euro 1.000,00 Rimborso spese stipula atto notarile legato al finanziamento (es.: autentica di firme, procura speciale): Euro 1.000,00 Spese annuali gestione dossier titoli a pegno: Euro 100,00 Euro Spesa informativa precontrattuale: Euro 0,00

	VOCI	COSTI
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica (annua)	Percentuale sul finanziato: 0,1500% Importo minimo: Euro 250,00 Importo massimo: Euro 2.000,00 Modalità di riscossione: Sulla prima rata di ogni anno (pagamento anticipato) Periodicità commissione: Periodicità non considerata nei calcoli
	Incasso rata	Euro 5,00
	Invio comunicazioni	Invio comunicazioni periodiche e altre dovute per legge (2): In formato cartaceo Euro 3,00 In formato elettronico Euro 0,00 Spese per altre comunicazioni e informazioni (2): In formato cartaceo Euro 3,00 In formato elettronico Euro 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Francese" / "Italiano"
	Tipologia di rata	Costante o Concordata (fissa) / Descrescente (quota capitale costante)
	Periodicità rata	Mensile, Trimestrale, Semestrale, Annuale o Rata unica (bullet)

1) POSSIBILI IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE DERIVANTI DALL'UTILIZZO DELL'INDICE EURIBOR – Tasso Variabile o Misto. Il valore dell'indice di riferimento utilizzato per determinare il tasso di interesse applicato al finanziamento può variare a seconda dell'andamento del mercato finanziario, con la conseguenza che il tasso complessivo applicato (indice di riferimento + spread) può aumentare nel tempo anche in misura significativa. Il tasso applicato al singolo contratto potrà variare, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Ai sensi delle disposizioni di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" – Sezione VI-bis "Credito Immobiliare ai Consumatori" – Par.7 "Comunicazioni alla Clientela", il valore degli indici di riferimento utilizzabili ai fini del calcolo del tasso di interesse dei mutui a tasso variabile, misto o fisso, può essere consultato in qualsiasi momento in filiale e sul sito internet (www.azzoaglio.it) all'interno della sezione Trasparenza – "Indici di Riferimento".

La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge sull'usura n.108/1996.

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

2) Per usufruire dell'invio elettronico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto il contratto di Internet Banking. Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.

CALCOLO ESEMPLIFICATO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €200.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,0000 %	10	€ 2.121	€ 2.284	€ 1.965
5,0000 %	20	€ 1.320	€ 1.531	€ 1.126
5,0000 %	30	€ 1.074	€ 1.318	€ 854

(*) 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 a un massimo del 2%).

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.azzoaglio.it).

SERVIZI ACCESSORI

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

Polizza obbligatoria per Scoppio/Incendio immobile a garanzia

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa scoppio/ incendio sull'immobile a garanzia. Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti "Informazioni Generali". Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore. Qualora il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, sarà vincolata a favore di quest'ultimo per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile a garanzia ovvero, se minore, all'importo del mutuo.

Polizza per immobili rinvenienti da donazione

Il Cliente può assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro eventuali azioni di restituzione da parte di eredi legittimati e potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta, attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'ISVAP e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa.

Il costo della polizza non è predeterminabile ma è calcolato dalle Compagnie in funzione di una serie di parametri quali ad esempio età dell'assicurato, sesso, professione, importo e durata del finanziamento, etc.

Tale polizza non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.

Polizza PPI

Le polizze di tipo PPI (Payment Protection Insurance) costituiscono una soluzione assicurativa attraverso la quale il cliente può soddisfare l'esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte o l'invalidità totale permanente. Tali polizze possono assicurare il caso morte oppure il caso morte e l'invalidità totale e permanente ed al verificarsi dell'evento dell'assicurato nel corso della durata contrattuale viene garantito il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo risultante dal piano di ammortamento alla data del decesso o dell'intervenuta invalidità totale e permanente.

Tale polizza non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.

Polizza CPI

La polizza CPI (Credit Protection Insurance) è una polizza che offre ai clienti che abbiano contratto un credito, una copertura assicurativa in caso di decesso, di invalidità totale permanente, di inabilità temporanea totale e di perdita d'impiego. Il premio, unico e anticipato, viene calcolato a seconda delle opzioni contrattuali previste, secondo le seguenti percentuali in base al capitale assicurato e alla durata del credito. Tipologia di premio: a premio annuo, a premio unico (per il costo della polizza si rimanda alle condizioni della compagnia assicurativa scelta dal cliente).

Tale polizza non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.

È facoltà del richiedente finanziamento stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta - tramite la Banca in qualità di intermediario assicurativo di talune imprese di assicurazione, oppure tramite altri distributori assicurativi per conto di qualsiasi impresa di assicurazione - polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimonio dal rischio, connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del finanziamento ed esporsi, conseguentemente, alle azioni di recupero che la Banca potrebbe attivare.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento, ad eccezione di quella scoppio/incendio, sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il richiedente del finanziamento può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, siano essi facoltativi oppure obbligatori per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui l'Assicurato estingua anticipatamente il credito - anche a seguito di un'operazione di surroga dell'ente finanziatore - le coperture assicurative cessano il giorno di perfezionamento dell'estinzione o trasferimento del credito. L'Assicurato ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di estinzione o trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria del contratto di assicurazione, al netto dei costi amministrativi, in alternativa la Compagnia, su richiesta scritta dell'assicurato, potrà mantenere in vigore la copertura assicurativa fino alla scadenza contrattuale originaria a favore del nuovo beneficiario designato.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo. 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.

Per maggiori informazioni relative alle polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili pressoché tutte le filiali e sul sito internet del Banco.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Tasso di mora	+ 2,0000% del tasso di interesse in vigore al momento della mora
Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata totale o parziale (2) (3)	1,0000% del capitale anticipatamente rimborsato
Mediazione creditizia	Da corrispondere direttamente al mediatore creditizio prescelto
Assicurazione immobile	Spese concordate e pagate direttamente all'impresa di assicurazione da parte del Cliente
Costo garanzia fondo di garanzia pubblico	Secondo quanto previsto dal fondo di garanzia pubblico
Imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973	0,2500% o 2,0000% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge tempo per tempo vigente
Perizia tecnica / Adempimenti notarili	Da corrispondere direttamente al soggetto incaricato secondo il suo onorario
Spese erogazione parziale/finale SAL	Euro 100,00
Variatione/restrizione garanzia	Euro 250,00
Accollo Mutuo	0,5000% del debito residuo con un minimo di Euro 250,00 ed un massimo di Euro 2.000,00
Rinegoziazione (2)	0,2500% del debito residuo con un minimo di Euro 200,00 ed un massimo di Euro 2.500,00
Frazionamento mutuo e ipoteca	Euro 500,00
Rinnovo ipoteca / Cancellazione ipoteca con atto notarile	Euro 200,00
Svincolo / Variazione vincolo assicurativo	Euro 50,00
Commissione per rata insoluta	Euro 5,00
Sollecito pagamento rata	Euro 20,00
Spese per certificazioni/ attestazioni legate al finanziamento	Euro 50,00
Spese per rilascio copia documentazione del finanziamento	Da quantificare all'atto della richiesta, per i costi di dettaglio si rimanda allo specifico Foglio Informativo

(2) Ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/1993 questa spesa non verrà applicata quando il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

(3) In ogni caso, l'indennizzo non può superare l'importo degli interessi che il cliente avrebbe pagato per la vita residua del contratto. L'indennizzo non è inoltre dovuto nei casi previsti dall'art.125-sexies c. 3 del D.lgs.385/93.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria:	60 giorni tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto
- Disponibilità dell'importo	alla stipula del contratto salvo diversa previsione contrattuale e/o di delibera
Altro:	
- Data valuta erogazione	pari alla data di stipula del contratto
- Data valuta addebito rate	pari alla data di scadenza della rata
- Data valuta estinzione anticipata	pari alla data di esecuzione dell'operazione

ALTRO

- **Divisore per il calcolo degli interessi** Anno commerciale (360)/Anno civile (365)

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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

Ultime 2 dichiarazioni dei redditi (CU - 730 - Unico)	Stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale
Ultime 3 buste paga / cedolino pensione	Tipologia contratto di lavoro
Impegni finanziari altri finanziamenti in essere	Atto di provenienza dell'immobile da acquisire a garanzia
Computo metrico e/o eventuali preventivi (in caso di ristrutturazione)	Contratto preliminare e/o proposta di compravendita
Documenti di riconoscimento in corso di validità	Autocertificazione regolarità contributiva (se previsto)

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo senza alcun onere né spesa né penale se:

- il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità (c.d. "surroga"). In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo il compenso onnicomprensivo nella misura massima prevista nel presente foglio informativo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tuttoinsieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità finanziamento

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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera ordinaria o raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) a: **Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A. - Ufficio Reclami** - Via Doria n. 17 - 12073 - Ceva (CN) - Fax: 0174 722202 - e-mail reclami@azzoaglio.it - PEC: legale@pec.azzoaglio.it, ovvero in filiale, con consegna del reclamo allo sportello.

L'Ufficio risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi 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 alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

LEGENDA

Ipoteca	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.
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 interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento italiano	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo, ipotizzando un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	Rata periodica composta da una quota capitale e da una quota interessi la cui somma rimane uguale per tutta la durata del mutuo, ipotizzando un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto. La variabilità del tasso di interesse, e quindi della diversa incidenza delle quote di interesse, potrà produrre un aumento della rata, mantenendo invariata la durata del piano di ammortamento originario.
Rata concordata	Rata periodica di importo fisso, concordato con il cliente. La variabilità del tasso di interesse, e quindi della diversa incidenza delle quote di interesse, potrà produrre una riduzione del piano di ammortamento o un aumento dello stesso, nel limite della durata massima prevista, con eventuale creazione di una rata finale di importo maggiore.
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. È 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.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.

Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (ex art. 3 c. 1 lett. a) D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 e s.m.i. c.d. "Codice del Consumo".
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa o liquidità) o al 2% (seconda casa) della somma erogata.