



## FOGLIO INFORMATIVO FINANZIAMENTO IPO IMPRESE CON PIANO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Sede legale: Via Segantini, 5 - 38122 TRENTO (ITALIA)

Tel.: +39 0461 313111 - Fax: +39 0461 313119

e-mail: [info@cassacentrale.it](mailto:info@cassacentrale.it) / sito internet: [www.cassacentrale.it](http://www.cassacentrale.it)

Iscr. Reg. imprese di Trento, Cod. Fisc. 00232480228 – Rappresentante del Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Società iscritta all'albo delle Banche al n. 4813 - Cod. ABI 03599

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

### CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO SEMPLICE IPOTECARIA

La banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato, una somma di denaro concedendogli la possibilità di utilizzare importi superiori alla disponibilità propria, nei limiti della somma accordata. A garanzia della restituzione delle somme utilizzate, il cliente o un terzo concedono ipoteca su beni immobili a favore della banca.

Il cliente può utilizzare una sola volta, anche se con più prelievi, il credito concesso e non può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti. Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e la banca non è obbligata ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

Tra i **principali rischi**, va tenuta presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente prevista, in connessione con modifiche dei tassi rilevati sui mercati nazionale, comunitario o internazionale.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL FIDO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

###### Tasso fisso

Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,36%
100.000,00		

###### Tasso Euribor 6 mesi

Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,51%
100.000,00		

**e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96**

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.

Importo massimo finanziabile	100% del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Massimo 30 anni.

**TASSI**

Tasso di interesse nominale annuo	<p>MU IPO IMPRESE: 4%</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,056%</p> <p>AC IPO IMPRESE: EURIBOR 3 MESI (Attualmente pari a: 3,018%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 8,018%</p> <p>INDICE RIF: EURIBOR 3 MESI base 360 giorni; calcolo: media aritmetica mese solare precedente giorno rilevazione; data rilevaz. 1° giorno mese; arrotond per eccesso 3 decimali; decorrenza varia. 1° g mese succ. Fonte "Il Sole 24 Ore" amministrato da EMMI. Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,018%</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,129%</p> <p>AC IPO IMPRESE: EURIBOR 6 MESI (Attualmente pari a: 2,803%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,803%</p> <p>INDICE RIF: EURIBOR 6 MESI base 360 giorni; calcolo: media aritmetica mese solare precedente giorno rilevazione; data rilevaz. 1° giorno mese; arrotond per eccesso 3 decimali; decorrenza varia. 1° g mese succ. Fonte "Il Sole 24 Ore" amministrato da EMMI. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,911%</p>
-----------------------------------	--

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.

	Nei rapporti a tasso variabile può essere contrattualmente previsto un tasso minimo (c.d. floor) attualmente pari o inferiore al 5,00%
--	--

Tasso di interesse di preammortamento	<p>MU IPO IMPRESE: 4%</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,056%</p> <p>AC IPO IMPRESE: EURIBOR 3 MESI (Attualmente pari a: 3,018%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 8,018%</p> <p>INDICE RIF: EURIBOR 3 MESI base 360 giorni; calcolo: media aritmetica mese solare precedente giorno rilevazione; data rilevaz. 1° giorno mese; arrotond per eccesso 3 decimali; decorrenza varia. 1° g mese succ. Fonte "Il Sole 24 Ore" amministrato da EMMI. Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,018%</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,129%</p> <p>AC IPO IMPRESE: EURIBOR 6 MESI (Attualmente pari a: 2,803%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,803%</p> <p>INDICE RIF: EURIBOR 6 MESI base 360 giorni; calcolo: media aritmetica mese solare precedente giorno rilevazione; data rilevaz. 1° giorno mese; arrotond per eccesso 3 decimali; decorrenza varia. 1° g mese succ. Fonte "Il Sole 24 Ore" amministrato da EMMI. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,911%</p>
---------------------------------------	--

	Nei rapporti a tasso variabile può essere contrattualmente previsto un tasso minimo (c.d. floor) attualmente pari o inferiore al 5,00%
--	--

Tasso di mora	Pari al tasso corrispettivo di ammortamento/preammortamento vigente al momento della mora, maggiorato di 1,5 punti percentuali.
---------------	---

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	MU IPO IMPRESE: 5% Minimo: € 250,00 AC IPO IMPRESE: 5% Minimo: € 250,00 AC IPO IMPRESE: 5% Minimo: € 250,00 da corrispondere in unica soluzione alla stipula del contratto
Perizia tecnica	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e reclamata dal perito, da corrispondere anche nel caso di esito negativo o di rinuncia al finanziamento.
Altre Spese iniziali	MU IPO IMPRESE: € 0,00
Spese notarili	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante.
Imposte ed altri oneri	Qualsivoglia onere per tasse, imposte, ritenute, diritti o condizioni che saranno applicate in relazione ai finanziamenti, anche a seguito di cambiamenti della disciplina fiscale o amministrativa, sarà posto a carico del cliente.
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	MU IPO IMPRESE: Add. c/c presso Cassa Centrale: € 1,50 SDD: € 5,00 AC IPO IMPRESE: Add. c/c presso Cassa Centrale: € 1,50 SDD: € 5,00 AC IPO IMPRESE: Add. c/c presso Cassa Centrale: € 1,50 SDD: € 5,00
Invio comunicazioni	MU IPO IMPRESE: € 1,00 AC IPO IMPRESE: € 5,00 AC IPO IMPRESE: € 5,00 CARTACEA fatta eccezione per quelle gratuite di cui alla L. 40/2007 ELETTRONICA: Gratuita
Accollo finanziamento	MU IPO IMPRESE: € 500,00 AC IPO IMPRESE: € 500,00 AC IPO IMPRESE: € 500,00 per ogni atto
Rinegoziazione finanziamento	MU IPO IMPRESE: € 300,00 AC IPO IMPRESE: € 300,00 AC IPO IMPRESE: € 300,00 per ogni atto
Agency fee	MU IPO IMPRESE: € 0,00 Addebito posticipato a period. Annuale AC IPO IMPRESE: € 10.000,00 Addebito posticipato a period. Annuale AC IPO IMPRESE: € 0,00 Addebito posticipato a period. Annuale Annuale
Variazione/restrizione ipoteca	€ 500,00 per ogni atto di assenso alla restrizione ipotecaria sottoscritto dalla banca.
Cancellazione ipoteca	€ 500,00 per ogni atto di assenso alla cancellazione ipotecaria sottoscritto dalla banca.

Aliquota D.P.R. 601/1973 (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi)	2,00 % per seconda abitazione 0,25 % per prima abitazione e per i restanti casi
Aliquota commissione per garanzia I.S.M.E.A. (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare)	0,30% dell'importo del finanziamento per durata fino ai 18 mesi; 0,50% dell'importo del finanziamento per durata superiore a 18 e fino a 60 mesi; 0,75% dell'importo del finanziamento per durata superiore a 60 mesi.
Garanzia I.S.M.E.A. (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare)	La garanzia, automatica ed obbligatoria per legge, ha carattere sussidiario ed è automaticamente attivata dalla ISMEA a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 che sorgano sotto particolari condizioni indicate nella normativa che ne regola l'attività. La commissione per la garanzia viene riscossa al momento dell'erogazione del finanziamento.
Spese per invio avvisi di scadenza rata	MU IPO IMPRESE: € 2,00 AC IPO IMPRESE: € 2,00 AC IPO IMPRESE: € 2,00 per ogni avviso
Spese decurtazione	MU IPO IMPRESE: 4% AC IPO IMPRESE: 4% AC IPO IMPRESE: 4%
Commissione estinzione anticipata calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto per tutti i finanziamenti (solo ove consentito dalla legge e previsto dal contratto)	MU IPO IMPRESE: 4% AC IPO IMPRESE: 4% AC IPO IMPRESE: 4%
Esente nei casi previsti dall'art. 120-ter del D. Lgs. 385/93 o, qualora il cliente rivesta la qualifica di microimpresa, nel caso di un'operazione di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del D. Lgs. 385/93 (TUB).	
Recupero spese invio primo sollecito rate impagate	MU IPO IMPRESE: € 20,00 AC IPO IMPRESE: € 20,00 AC IPO IMPRESE: € 20,00
Recupero spese invio secondo sollecito rate impagate	MU IPO IMPRESE: € 20,00 AC IPO IMPRESE: € 30,00 AC IPO IMPRESE: € 30,00
Spese per richiesta di informazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle obbligatorie o trasmesse con strumenti diversi da quelli convenuti	MU IPO IMPRESE: € 0,00 AC IPO IMPRESE: € 0,00 AC IPO IMPRESE: € 0,00
Consegna copia del contratto idonea per la stipula	Spese non superiori a quelle di Istruttoria; per clientela al dettaglio nessuna a partire dal momento in cui è concordata la data stipula dal notaio.
Spese produzione/invio comunicazioni di Trasparenza periodiche	MU IPO IMPRESE: In forma cartacea: € 0,00 In forma elettronica: € 0,00 AC IPO IMPRESE: In forma cartacea: € 0,00 In forma elettronica: € 0,00 AC IPO IMPRESE: In forma cartacea: € 0,00 In forma elettronica: € 0,00
Spese per comunicazioni variazioni contrattuali	MU IPO IMPRESE: € 0,00 AC IPO IMPRESE: € 0,00 AC IPO IMPRESE: € 0,00
Richiesta copie documentazione ricerche e/o informazioni	MU IPO IMPRESE: € 25,00 AC IPO IMPRESE: € 20,00 AC IPO IMPRESE: € 20,00
Spese per certificazione a società di revisione	MU IPO IMPRESE: € 50,00 AC IPO IMPRESE: € 50,00 AC IPO IMPRESE: € 50,00 per ogni singola certificazione
Spese produzione ed invio di ogni certificazione degli	MU IPO IMPRESE: € 5,00

interessi	AC IPO IMPRESE: € 10,00 AC IPO IMPRESE: € 10,00 per ogni singola certificazione
-----------	---

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	"Francese", "Italiano", "Tedesco" o "Personalizzato"
Tipologia di rata	Costante, crescente, decrescente o rimborso in un'unica soluzione
Periodicità delle rate	Mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale e annuale
Modo pagamento interessi	Interessi posticipati
Modo calcolo interessi	Matematica
Tipo calendario	Giorni commerciali/360
Periodicità preammortamento	Mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale e annuale
Base calcolo interessi mora	Importo rata

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

#### EURIBOR 1 MESE 360

Data	Valore
30.11.2024	3,078%
31.10.2024	3,225%
30.09.2024	3,461%

#### EURIBOR 3 MESI 360

Data	Valore
30.11.2024	3,018%
31.10.2024	3,188%
30.09.2024	3,452%

#### EURIBOR 6 MESI 360

Data	Valore
30.11.2024	2,803%
31.10.2024	3,024%
30.09.2024	3,281%

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 riferimento EURIBOR 6 MESI Arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,803%	10	€ 1.202,89	€ 1.291,45	€ 1.117,96
7,803%	15	€ 944,31	€ 1.049,78	€ 844,81
7,803%	20	€ 824,22	€ 942,75	€ 713,48
7,803%	25	€ 758,81	€ 887,97	€ 638,66

#### Tasso di riferimento: Tasso fisso

Tasso di interesse	Durata del	Importo della rata	Se il tasso di	Se il tasso di
--------------------	------------	--------------------	----------------	----------------

applicato	finanziamento (anni)	Mensile per un capitale di: 100.000,00	interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4%	10	€ 1.012,45	Non previsto	Non previsto
4%	15	€ 739,69	Non previsto	Non previsto
4%	20	€ 605,98	Non previsto	Non previsto
4%	25	€ 527,84	Non previsto	Non previsto

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 presso la sede della banca o sul sito internet [www.cassacentrale.it](http://www.cassacentrale.it).

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
<b>Assicurazione immobile</b>	Obbligatoria e a carico del cliente l'assicurazione dell'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio presso compagnia di gradimento della banca.

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne.
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

## RECESSO E RECLAMI

### Recesso

Il cliente può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza spese e pagando contestualmente quanto utilizzato e gli interessi maturati.

La banca può recedere dall'apertura di credito mediante comunicazione scritta nei casi espressamente previsti nel contratto e nell'allegato capitolato e, a titolo esemplificativo, se il cliente diviene insolvente o diminuisce le garanzie date ovvero viene a trovarsi in condizioni che, incidendo sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria o economica, pongono in pericolo la restituzione delle somme, dovute alla banca, per il capitale utilizzato e per gli interessi maturati, per il cui pagamento al cliente viene concesso il preavviso previsto nel contratto.

In ogni caso, la banca ha facoltà di risolvere il contratto o di dichiarare la decadenza del cliente dal beneficio del termine nelle fattispecie espressamente previste nel contratto e nell'allegato capitolato

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

n° 15 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

### 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) - , ai seguenti indirizzi:

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.  
 Ufficio Reclami  
 Via Segantini 5 – 38122 Trento (TN)  
 Fax: +39 0461 313119,  
 e-mail [reclami@cassacentrale.it](mailto:reclami@cassacentrale.it)  
 pec: [reclami@pec.cassacentrale.it](mailto:reclami@pec.cassacentrale.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. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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.
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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<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>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<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>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<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.

	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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto non sia superiore.