

Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 11.109 MUTUO CRÉDIT AGRICOLE GREENBACK A STATO AVANZAMENTO LAVORI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Crédit Agricole Italia S.p.A.

Sede legale: Via Università 1 - 43121 Parma

Telefono: 800 771 100 - dall'estero: 0039 06 52 799 440

Fax: 02 89 542 750 - dall'estero 0039 02 89 542 750

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

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

Denominazione dell'Intermediario:

Numero Iscrizione Elenco Intermediario:

Telefono:

Indirizzo Intermediario:

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

CARATTERISTICHE DEL MUTUO CRÉDIT AGRICOLE GREENBACK A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il Mutuo Crédit Agricole Greenback a Stato Avanzamento Lavori è rivolto ai consumatori per la costruzione o la ristrutturazione di beni immobili residenziali. Il consumatore rimborserà rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente entro un massimo di 24 mesi (periodo di somministrazione). L'erogazione del mutuo avviene in forma rateale. Con Atto Finale di Erogazione e Quietanza viene determinato l'inizio del periodo di ammortamento.

A garanzia viene iscritta ipoteca sull'immobile da costruire o ristrutturare. Prevede la scelta tra un tasso fisso o tasso variabile, la tipologia di tasso scelta alla stipula verrà applicata sia per il periodo di somministrazione che per il periodo di ammortamento.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**Finanziamento a tasso fisso**

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

Finanziamento a tasso variabile

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

I vantaggi del mutuo Crédit Agricole Greenback a stato avanzamento lavori

Il Mutuo Credit Agricole Greenback a stato avanzamento lavori prevede condizioni particolari dedicate ai clienti che costruiscono immobili in classi energetiche elevate o che riqualificano il proprio immobile migliorandone l'efficienza energetica. In particolare, prevede l'applicazione di uno sconto pari a 0,10% rispetto al tasso applicato al mutuo come definito della sezione "tassi disponibili", se, al termine

dei lavori di costruzione/ristrutturazione l'immobile oggetto del mutuo sia classificato in classe energetica A o B, comprovata dalla Consegna alla banca di una 'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) aggiornata.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comparare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"** che aiuta a orientarsi nella scelta è disponibile sul sito <https://www.bancaditalia.it>, presso tutte le filiali della banca e sul sito <https://www.credit-agricole.it>.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio: 100.000 Euro, durata 25 anni, di cui 2 anni di somministrazione, rimborso mensile.

Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa
Mutuo con copertura incendio e scoppio – in filiale	100.000,00 euro	106.352,66 euro	206.352,66 euro	6,825%	7,213%

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa	Costo complessivo con annualità oltre il quinto anno per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea / Perdita d'Impiego	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa e con annualità oltre al quinto anno per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea / Perdita d'Impiego
Mutuo con copertura incendio e scoppio e con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato –in filiale	100.000,00 euro	105.611,90 euro	205.611,90 euro	7,495%	7,892%	7,727%	8,118%

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa	Costo complessivo con Polizza CPI Multirischi di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa e con Polizza CPI Multirischi di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo
Mutuo con copertura incendio e scoppio e con Polizza CPI Multirischi di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile – in filiale	100.000,00 euro	103.825,94 euro	203.825,94 euro	6,860%	7,248%	7,705%	8,077%

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa	Costo complessivo con Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa e con Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo
Mutuo con copertura incendio e scoppio e con Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile – in filiale	100.000,00 euro	103.263,74 euro	203.263,74 euro	6,805%	7,193%	7,063%	7,446%

COME CALCOLIAMO IL TAEG?

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

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, le spese per erogazioni rateali successive alla prima, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo calcolato in base alla durata del piano di ammortamento e all'importo richiesto della polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI a premio unico anticipato (pari a 7.527,30 euro) o della polizza CPI Vita di CACI di durata annuale a premio ricorrente (pari a 240 euro - che frazionato mensile è pari a 20 euro) o della polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile (pari a 802,20 euro - che frazionato mensilmente è pari a 66,85 euro), le spese di incasso rata, le spese di gestione pratica, il costo annuale di invio del rendiconto periodico, della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Vivi Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio riferito ad un appartamento in un piano superiore al primo con valore di ricostruzione di 200.000 euro senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 38,88 euro).

Nel calcolo del TAEG degli esempi sopra riportati non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore.

Il costo della Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato include la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono ricomprese fino al 5° anno del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il premio della polizza Protezione Vivi Casa include altri tipi di copertura non conteggiati all'interno del TAEG, in quanto diversi e ulteriori rispetto alle garanzie incendio e scoppio necessarie per ottenere il finanziamento. Pertanto, qualora non siano presenti bisogni assicurativi ulteriori rispetto a quelli soddisfatti dalle coperture incendio e scoppio, sarà necessario reperire autonomamente sul mercato una polizza che contempli esclusivamente le predette coperture.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Per i mutui a tasso fisso, se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor).

CHE COS'È IL COSTO COMPLESSIVO?

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi di una polizza assicurativa facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. In particolare, l'indicazione di costo complessivo relativa a

- la polizza Protezione Vivi Casa comprende nel calcolo, il premio lordo annuo complessivo per un appartamento, in un piano superiore al primo, con valore di ricostruzione di 200.000 euro, senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, e con un valore assicurato del contenuto dell'immobile a valore intero di 15.000 euro ed è pari a 318,26 euro annui. Questo premio è calcolato nell'ipotesi di acquisto del Modulo Abitazione e comprende, oltre alla componente incendio e scoppio del fabbricato, anche le parti del premio riconducibili alle garanzie in tema di: incendio e scoppio del contenuto, assistenza e responsabilità civile (include Responsabilità Civile per la proprietà del fabbricato, per la conduzione dei locali e il Ricorso Terzi da Incendio). Tali coperture rappresentano garanzie non obbligatorie ai fini dell'erogazione del mutuo e non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento. Laddove il cliente decida di sottoscrivere la polizza casa di Crédit Agricole Assicurazioni emessa tramite la banca, il contratto includerà sempre tutte le garanzie sopra citate.
- La polizza CPI Multirischi di CACI di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile comprende nel calcolo la sottoscrizione di una polizza assicurativa facoltativa per gli anni di durata del finanziamento anche successivi al 1° che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento;
- la polizza CPI Multirischi di CACI a premio unico anticipato comprende nel calcolo i premi corrisposti per le garanzie facoltative Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego per gli anni di durata del finanziamento successivi al 5°, che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento (premio pari a 312 euro - che frazionato mensilmente è pari a 26 euro);

- la polizza CPI Vita di CACI di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile comprende nel calcolo la sottoscrizione di una polizza assicurativa facoltativa per gli anni di durata del finanziamento anche successivi al 1°, che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	80% dei costi di costruzione e/o ristrutturazione comprensivo del valore dell'area dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Massimo 30 anni. Per il completamento dei lavori è previsto un periodo massimo di 24 mesi compreso nella durata massima.
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie. Gli immobili oggetto della garanzia dovranno essere ubicati sul territorio italiano.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo applicato nel periodo di somministrazione

Tasso	Durata	Tasso
Tasso fisso esplicito	5-30 anni	6,000%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	10 anni	6,100%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	6,270%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	6,320%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	6,300%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	6,260%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread	10-30 anni	5,219%

Tasso di interesse nominale annuo applicato nel periodo di ammortamento

Tasso	Durata	Senza polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente – per mutui tramite intermediario del credito - (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente – per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Multirischi o CPI Vita a premio unico anticipato (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso esplicito	5-30 anni	6,000%	5,900%		5,800%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	10 anni	6,100%	6,000%	5,900%	5,600%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	6,270%	6,170%	6,070%	5,770%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	6,320%	6,220%	6,120%	5,820%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	6,300%	6,200%	6,100%	5,800%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	6,260%	6,160%	6,060%	5,760%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread	10-30 anni	5,219%	5,119%	5,019%	4,720%

Le condizioni di tasso sopra esposte sono valide se presenti nel periodo di ammortamento una o più polizze CPI indicate nella sezione "Servizi accessori".

In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione o in caso di mancata stipula della polizza CPI in fase di avvio del periodo di ammortamento:

- se la Parte Mutuataria non sottoscrive una nuova ed idonea polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza sopra citata.
- se la Parte Mutuataria sottoscrive e consegna alla Banca entro lo stesso termine una nuova ed idonea polizza assicurativa (Polizza CPI di Crédit Agricole Creditor Insurance o polizza autonomamente reperita sul mercato), al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato tenendo conto del canale di provenienza del mutuo (filiale, intermediato fisico) e del tipo di polizza (Polizza Vita a premio unico, Polizza Vita a premio ricorrente, Polizza Multirischi a premio unico, Polizza Multirischi a premio ricorrente), secondo lo schema sopra riportato.

In caso di disdetta delle polizze a premio ricorrente alla scadenza annuale, il tasso di interesse applicato al mutuo non verrà incrementato.

I tassi esposti, fatta eccezione per il tasso fisso esplicito non parametrato ad alcun indice, sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto siano diversi in relazione al suo andamento, al momento della stipula.

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

I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento degli indici di riferimento al momento della stipula.

Indici di riferimento

IRS di periodo, lettera, in euro.

Publicato su *Il sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato) l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto di credito secondo il seguente schema:

Durata	Irs di periodo
Fino a 10 anni	10 anni
Da 11 a 15 anni	15 anni
Da 16 a 20 anni	20 anni
Da 21 a 25 anni	25 anni
Da 26 a 30 anni	30 anni

EURIBOR 360, 3 mesi, media mese precedente.

Publicato su *Il sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato) l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente aggiornato l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

In accordo col cliente, possono essere previsti parametri e periodicità di rilevazione diversi da quelli indicati.

Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet <https://www.credit-agricole.it> (Sezione Trasparenza).

Spread applicato nel periodo di somministrazione

Tipo tasso	Spread
Tasso fisso parametrato	+ 3,100%
Tasso variabile	+ 3,000%

Spread applicato nel periodo di ammortamento

Tipo tasso	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente – per mutui tramite intermediario del credito (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente– per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio unico (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso parametrato	+ 3,100%	+ 3,000%	+ 2,900%	+ 2,600%
Tasso variabile	+ 3,000%	+ 2,900%	+ 2,800%	+ 2,500%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

VOCI	COSTI
Istruttoria	1,5% dell'importo erogato minimo 1.500,00 euro
Spese per erogazione rateale	300,00 euro, applicate alle erogazioni successive alla prima
Commissione intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
Altre spese del mediatore	Eventuali altre spese a carico del cliente, se previste, differenti dalla commissione di intermediazione
Perizia tecnica	Mutui stipulati: nessuna spesa di perizia (i costi di perizia sono già ricompresi nelle spese di istruttoria e nelle spese per erogazione rateale). Nel caso di rinuncia alla stipula saranno dovuti 300,00 euro.

VOCI	COSTI
Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	<p>Il Cliente è tenuto ad assicurare tutti gli immobili sui quali è iscritta l'ipoteca. Tale polizza deve presentare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IMPORTO ASSICURATO: deve essere pari o superiore al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Per Valore Assicurabile si intende l'intero valore di ricostruzione a nuovo del bene indicato in perizia. - DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento. In caso di durata annuale la polizza dovrà essere mantenuta per tutta la durata del finanziamento. - RISCHIO ASSICURATO: la polizza deve indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato dai seguenti eventi: Incendio e Scoppio (esplosione e scoppio non causati da ordigni esplosivi). - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: l'indirizzo dell'immobile deve essere indicato sul contratto di polizza in modo puntuale e deve coincidere con quello dell'immobile sui cui viene iscritta la garanzia ipotecaria. <p>Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di Assicurazione, purché iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali, o, in alternativa, scegliere di sottoscrivere la copertura assicurativa intermediata dalla Banca (Protezione Vivi Casa di Crédit Agricole Assicurazioni).</p> <p>La polizza, qualora non intermediata dalla Banca, deve essere vincolata a favore della Banca stessa, sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia di Assicurazione prescelta dal cliente, il cui contenuto viene indicato dalla Banca. Il Certificato di Polizza, e relativo vincolo a favore della Banca, devono sempre essere forniti alla Banca prima della stipula.</p> <p>Nel caso di mutui con portabilità per surroga, se l'immobile a garanzia del finanziamento è già assicurato con una polizza avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, la polizza può essere mantenuta purché siano rispettati i requisiti minimi richiesti dalla Banca e la Compagnia che ha emesso tale polizza emetta un vincolo a favore della Banca, con le modalità di cui sopra.</p> <p>Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente sottoscrive la polizza Protezione Vivi Casa di Crédit Agricole Assicurazioni, il premio periodico annuo è a carico del mutuatario. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato e alla linea scelta.</p> <p>Per i dettagli sulle caratteristiche della Polizza è disponibile il relativo Set Informativo in tutte le filiali e sul sito www.ca-assicurazioni.it.</p>
Eventuale servizio accessorio	<p>Spese per servizi accessori (incluse coperture assicurative - diverse da quella obbligatoria sull'immobile a garanzia e da CPI – che garantiscano l'acquirente di un immobile e/o l'istituto di credito che ne finanzia l'acquisto o la ristrutturazione contro azioni di riduzione da parte di terzi) sostenute dal mutuatario per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni indicate, fatti salvi i divieti di legge. Nel caso di polizza assicurativa il cliente può presentarne una reperita autonomamente sul mercato</p>
Imposta sostitutiva	<p>Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione.</p> <p>L'imposta sostitutiva è esente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i mutui con finalità portabilità tramite surroga; - in caso di accollo di mutuo edilizio da costruttore.

Spese per la gestione del rapporto

VOCI	COSTI
Gestione pratica	0,00 euro
Incasso rata mensile	1,50 euro, addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa
Incasso rata trimestrale	2,70 euro, addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa
Invio avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente	2,60 euro
Invio rendiconto periodico in forma cartacea	0,85 euro
Invio rendiconto periodico online	0,00 euro
Invio certificazione interessi passivi in forma cartacea	3,00 euro

PIANO DI AMMORTAMENTO

VOCI	DESCRIZIONI
Tipo di ammortamento	Francese Altra modalità, a fronte di specifiche esigenze finanziarie del cliente, soggetta ad approvazione della Banca.
Tipologia di rata tasso variabile	rata crescente o decrescente
Tipologia di rata tasso fisso	rata costante
Periodicità delle rate nel periodo di ammortamento	addebitate rate con periodicità mensile/trimestrale
Periodicità delle rate nel periodo di somministrazione	addebitate rate di soli interessi con periodicità mensile/trimestrale

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tassi e indici di riferimento esposti si riferiscono alle condizioni in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Esempio: 100.000 euro con durata 30 anni e rimborso mensile.

Tasso di interesse applicato	Importo attuale della rata mensile di ammortamento	Importo della rata mensile di ammortamento se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Importo della rata mensile di ammortamento se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Euribor 360 3 mesi media mese precedente più spread (tasso variabile) attualmente pari a 5,219%	566,79 euro	687,36 euro	457,78 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria*, può essere consultato in filiale e sul sito internet <https://www.credit-agricole.it>.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance a premio ricorrente di durata annuale **con tacito rinnovo salvo disdetta entro 60 giorni dalla scadenza** dedicata a tutti clienti indipendentemente dall'attività lavorativa svolta, nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del Decesso dell'assicurato. Il premio è annuale con frazionamento mensile e varia in relazione all'importo totale del credito.

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

1. **Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuale frazionato mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Perdita d'Impiego.
2. **Premio Ricorrente con frazionamento mensile** con durata annuale sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente e Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Perdita d'Impiego, con tacito rinnovo salvo disdetta entro 60 giorni dalla scadenza.

I premi variano in relazione all'importo totale del credito assicurato e, per il premio unico, anche in considerazione della durata.

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

1. **Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea fino al 5° anno del mutuo e un **Premio**

Annuale frazionato mensile dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea.

2. **Premio Ricorrente con frazionamento mensile** con durata annuale sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea **con tacito rinnovo salvo disdetta entro 60 giorni dalla scadenza.**

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

Per ottenere lo sconto sulle condizioni evidenziate nella tabella riportata alla voce TASSI è obbligatoria la presenza della Polizza di Crédit Agricole Creditor Insurance CPI Vita o CPI Multirischi a Premio Unico Anticipato o CPI Multirischi a premio ricorrente. Il medesimo sconto sarà previsto nel caso in cui, in alternativa, il cliente presenti una polizza reperita sul mercato avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- **CAPITALE ASSICURATO:** uguale o maggiore all'importo di erogazione del mutuo, in caso di mutuo cointestato, la somma dei capitali assicurati riferiti ai singoli intestatari del mutuo, dovrà essere uguale o maggiore all'importo del mutuo;
- **DURATA DELLA POLIZZA:**
 - o per polizza a premio unico: durata uguale o superiore alla durata del finanziamento;
 - o per polizza a premio ricorrente; durata annuale con tacito rinnovo
- **VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE:** la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute preventiva alla sottoscrizione;
- **CONDIZIONI GENERALI DI POLIZZA REDATTE IN LINGUA ITALIANA.**

La polizza **Vita** o **Multirischi** reperita sul mercato deve comprendere la seguente copertura:

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

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

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

In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione:

- Se la Parte Mutuataria non sottoscrive una nuova ed idonea polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza sopra citata.
- Se la Parte Mutuataria sottoscrive e consegna alla Banca entro lo stesso termine una nuova ed idonea polizza assicurativa (Polizza CPI di Crédit Agricole Creditor Insurance o polizza autonomamente reperita sul mercato), al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato tenendo conto del canale di provenienza del mutuo (filiale, intermediato fisico) e del tipo di polizza (Polizza Vita a premio unico, Polizza Vita a premio ricorrente, Polizza Multirischi a premio unico, Polizza Multirischi a premio ricorrente), secondo lo schema sopra riportato.

In caso di **disdetta** delle polizze a premio ricorrente alla scadenza annuale, il tasso di interesse applicato al mutuo non verrà incrementato.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

VOCI	COSTI
Tasso di mora	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile aumentato del 50%
Sospensione pagamento rate	0,00 euro
Adempimenti notarili	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
Imposta di registro e Tasse ipotecarie	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. Sono esenti nel caso in cui sia applicabile l'art. 64, comma 8 del D.L. 73/2021 (essendo soddisfatte le condizioni ed i requisiti di cui all'art. 64, comma 6 del medesimo decreto e risultando la sussistenza degli stessi da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo).
Rinuncia contratto	€ 200,00
Certificazioni	10,00 euro altre certificazioni in forma cartacea

Variazione ipoteca

VOCI	COSTI
Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)	155,00 euro
Riduzione dell'importo dell'ipoteca	250,00 euro
Postergazione dell'ipoteca	150,00 euro
Trasferimento dell'ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione dell'ipoteca	150,00 euro
Restrizione dell'ipoteca	250,00 euro

Altre spese

VOCI	COSTI
Accollo mutuo	350,00 euro
Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645,00 euro)	180,00 euro
Spese redazione rapporto su stato avanzamento lavori	350,00 euro

TEMPI DI EROGAZIONE

VOCI	DESCRIZIONI
Durata dell'istruttoria	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta.
Disponibilità dell'importo	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI:

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

DOCUMENTI REDDITUALI PER LAVORATORI DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO E PENSIONATI:

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

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

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

- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi).

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI DA ACQUISTARE:

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

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI DA COSTRUIRE O RISTRUTTURARE:

- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno;
- Atto di Provenienza;
- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria;
- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento;
- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa;
- Documentazione Catastale.

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI AGGIUDICATI IN ASTA:

- copia Decreto di Aggiudicazione;
- copia Aggiudicazione Asta.

DOCUMENTAZIONE IN CASO DI SURROGA:

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimo di chiusura rapporto

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

Reclami

I reclami vanno inviati al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: reclami@credit-agricole.it) oppure all'indirizzo di posta elettronica certificata: reclami@pec.credit-agricole.it, che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

LEGENDA

TERMINE	SPIEGAZIONE
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivi Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore dell'immobile	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.