

MUTUO BASE**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Crédit Agricole Italia S.p.A.**

Sede legale: Via Università 1 – 43121 Parma

Telefono: 800 771100 – dall'estero: 0039 06 52799440

Indirizzo di posta elettronica: info@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.

Fax: 02 89542750 – dall'estero: 0039 02 89542750

Sito internet: www.credit-agricole.it**In caso di offerta attraverso intermediari del credito**

Denominazione dell'Intermediario _____

Nome e Cognome del collaboratore _____

Numero Iscrizione Elenco Intermediario _____

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 BASE

Il **Mutuo Base** è rivolto ai consumatori per l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili residenziali, per le operazioni di surroga di mutui ipotecari erogati da altre banche per le stesse finalità e per la concessione di liquidità per ripianare posizioni debitorie.

Può essere non fondiario quando rivolto a consumatori esclusivamente per l'acquisto di immobili residenziali tempo per tempo individuati dalla Banca ed oggetto di specifiche iniziative commerciali della Banca stessa.

A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del credito.

Prevede la scelta tra tasso fisso, tasso variabile con rata variabile, tasso variabile con rata costante e tasso variabile con tasso massimo. In caso di non fondiarietà è prevista la sola scelta tra tasso fisso e tasso variabile a rata variabile.

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.

Finanziamento a tasso variabile con tasso massimo concordato

È un mutuo a tasso variabile che prevede in caso di rialzo dei tassi l'applicazione di un tasso d'interesse massimo concordato in contratto. Il rischio di aumento dell'importo delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente è quindi arginato dalla presenza del tasso massimo. Il tasso variabile con tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, con la garanzia di una soglia massima anche in caso di rialzo degli indici di riferimento.

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;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"** che aiuta a orientarsi nella scelta è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.credit-agricole.it (Sezione Trasparenza).

MUTUO BASE
PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni)

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 25 ANNI E RIMBORSO MENSILE

Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con Protezione Casa Più
Mutuo con copertura incendio e scoppio – in filiale	100.000,00 euro	66.538,01 euro	166.538,01 euro	4,660 %	5,102 %

	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con Protezione Casa Più	Costo complessivo con annualità oltre il quinto anno per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego	Costo complessivo con Protezione Casa Più e con annualità oltre al quinto anno per le coperture Invalidità Totale Permanente 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	66.327,03 euro	166.327,03 euro	5,014 %	5,488 %	5,366 %	5,828 %

	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con Protezione Casa Più	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 Protezione Casa Più 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	65.478,58 euro	165.478,58 euro	4,618 %	5,063 %	5,491 %	5,918 %

	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con Protezione Casa Più	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 Protezione Casa Più 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 e con premio frazionato mensile – in filiale	100.000,00 euro	65.166,58 euro	165.166,58 euro	4,586 %	5,031 %	5,018 %	5,453 %

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 – Tasso di interesse nominale annuo) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, 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 8.052,30 euro) o della polizza CPI Vita di CACI di durata annuale a premio ricorrente (pari a 300 euro - che frazionato mensile è pari a 25 euro) o della polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI di durata annuale a premio ricorrente (pari a 612 euro - che frazionato mensilmente è pari a 51 euro), le spese di incasso rata, le spese di gestione pratica, il costo medio di perizia (pari a 250,00 euro), il costo annuale di invio del rendiconto periodico, del documento di sintesi periodico e della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Casa Più per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 30,81 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 e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono valide fino al 5° anno del mutuo.

MUTUO BASE

Il costo della Polizza CPI Vita a premio annuo con frazionamento mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Il premio della polizza Protezione 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.

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.

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).

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 Casa Più, comprende nel calcolo, 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, tutela legale e responsabilità civile (include RC per la proprietà del fabbricato, per la conduzione dei locali, per la Vita Privata del contraente e il Ricorso Terzi da Incendio). Tali coperture rappresentano garanzie facoltative che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento. Laddove il cliente decida di sottoscrivere la polizza Protezione Casa Più, il contratto includerà sempre tutte le garanzie sopra citate. Il premio lordo annuo complessivo per un appartamento di 100 mq senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate e con un valore assicurato del contenuto dell'immobile di 15.000 euro è pari a 317,47 euro annui.
- 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 con premio unico anticipato, comprende nel calcolo i premi corrisposti per le garanzie facoltative Invalidità Totale Permanente 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;
- la polizza CPI Vita 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.

MUTUO BASE
TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	TASSI DISPONIBILI			
	Durata	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente – per mutui richiesti in filiale o tramite intermediario del credito-	Con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato / con CPI Vita o CPI Multirischi a premio ricorrente – solo mutui richiesti da Sito Internet o tramite intermediario del credito on line-
Tasso fisso esplicito	5-30 anni	3,000%	2,900%	2,500%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	5-10 anni	4,290%	4,190%	3,790%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	4,390%	4,290%	3,890%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	4,330%	4,230%	3,830%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	4,210%	4,110%	3,710%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	4,100%	4,000%	3,600%
Tasso variabile EURIBOR 360, 3 mesi, media mese precedente, più spread	5-30 anni	3,000%	2,900%	2,500%
Tasso variabile EURIBOR 360, 6 mesi, media mese precedente, più spread	5-30 anni	3,000%	2,900%	2,500%
Tasso variabile EURIBOR 360, 3 mesi, puntuale, più spread (con opzione tasso massimo concordato pari al 6,300%)	5-30 anni	3,000%	2,900%	2,500%
Tasso BCE più spread	5-30 anni	3,000%	2,900%	2,500%

Le condizioni di tasso sopra esposte sono valide se presenti una o più polizze CPI indicate nella sezione "Servizi accessori".
In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine e con le modalità stabilite nel contratto di mutuo e di polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza sopra citata.

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.
In caso di non fondiarietà è prevista la sola scelta tra tasso fisso (IRS relativo a qualunque durata) e tasso variabile a rata variabile (solo EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente).
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.
L'indice di riferimento BCE è amministrato dalla Banca Centrale Europea. 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 alle decisioni intraprese dalla BCE in materia di politica monetaria.

Se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola *floor*). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di indicizzazione o di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.
I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento dei indici di riferimento al momento della stipula o, in caso di tasso fisso esplicito, in relazione alle condizioni tempo per tempo vigenti.

Indici di riferimento	TASSI DISPONIBILI
	<p>IRS di periodo lettera in euro Pubblicato su // <i>sole 24 ORE</i>. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto di credito.</p> <p>EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente Pubblicato su // <i>sole 24 ORE</i>. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.</p> <p>EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente Pubblicato su // <i>sole 24 ORE</i>. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.</p> <p>EURIBOR 360 3 mesi puntuale Pubblicato su // <i>sole 24 ORE</i>. La Banca rileva gli indici di riferimento pubblicati su Il Sole 24 ORE per valuta il 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 di ogni anno o il primo giorno lavorativo in caso di festività e applicato al trimestre solare (tre rate mensili) successivo alla rilevazione.</p> <p>BCE Pubblicato su // <i>sole 24 ORE</i> vigente alla data di stipula. Aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.</p> <p>Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet www.credit-agricole.it (Sezione <i>Trasparenza</i>).</p>

MUTUO BASE

Spread	Durata	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente – per mutui richiesti in filiale o tramite intermediario del credito-	Con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato / con CPI Vita o CPI Multirischi a premio ricorrente – solo mutui richiesti da Sito Internet o tramite intermediario del credito on line-
	Qualsiasi durata	+3,000%	+ 2,900%	+ 2,500%
Le condizioni di spread esposte sono valide se presenti una o più polizze CPI indicate nella sezione "Servizi accessori". In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine e con le modalità stabilite nel contratto di mutuo e di polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza sopra citata.				
Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.			
SPESE				
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO				
Istruttoria	1,50% 1,50% 0,00 euro	importo erogato, minimo 1.500 euro in caso di mutuo ipotecario fondiario importo erogato, minimo 1.500 euro e massimo 3.000 euro solo in caso di mutuo ipotecario non fondiario in caso di surroga		
Commissione intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.			
Perizia tecnica	La Perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca) ed è pari a: - 250,00 euro per mutui con importo richiesto fino a 200.000,00 euro; - 374,00 euro per mutui con importo richiesto oltre 200.000,01 euro.			
Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	<p>Il Cliente è tenuto ad assicurare tutti gli immobili sui quali è iscritta l'ipoteca. Ogni 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 una delle coperture assicurative intermedie dalla Banca (Protezione Casa Più, Protezione Piccola Impresa di Crédit Agricole Assicurazioni e Polizza Incendio e Scoppio di Reale Mutua 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquista un immobile ad uso civile e sottoscrive in filiale la Polizza Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni, il premio periodico annuo è a carico del mutuatario; - acquista un immobile ad uso commerciale e sottoscrive in filiale la Polizza Incendio e Scoppio di Reale Mutua Assicurazioni, il premio unico anticipato è a carico del mutuatario. <p>Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze è disponibile in tutte le filiali il relativo Set Informativo e sui siti www.ca-assicurazioni.it.</p>			
Eventuale servizio accessorio	Spese per servizi accessori sostenute dal mutuatario per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni indicate, fatti salvi i divieti di legge, 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. Nel caso di polizza assicurativa il cliente può presentarne una reperita autonomamente sul mercato.			
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; <p>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).</p>			
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO				
Gestione pratica	54,00 euro	Importo annuo frazionato sulle singole rate in scadenza		
Incasso rata	1,50 euro	Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)		
	2,70 euro	Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale)		
	3,90 euro	Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)		

MUTUO BASE

Invio comunicazioni	2,60 euro	Avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente
	0,85 euro	Documento di sintesi periodico in forma cartacea
	0,00 euro	Documento di sintesi periodico online
	0,85 euro	Rendiconto periodico in forma cartacea
	0,00 euro	Rendiconto periodico online
	3,00 euro	Certificazione interessi passivi in forma cartacea
PIANO DI AMMORTAMENTO		
Tipo di ammortamento	Francese	
Tipologia di rata	Tasso fisso	rata costante
	Tasso variabile	rata costante o rata crescente o decrescente (disponibile solo rata variabile in caso di mutuo ipotecario non fondiario)
Periodicità delle rate	Mensile / Trimestrale / Semestrale (disponibile solo rata mensile nel caso di mutuo ipotecario non fondiario)	

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 della rata mensile		
		Attuale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente	3,000%	421,60 euro	530,11 euro	326,88 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente	3,000%	421,60 euro	530,11 euro	326,88 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con tasso massimo)	3,000%	421,60 euro	530,11 euro	326,88 euro
Tasso BCE	3,000%	421,60 euro	530,11 euro	326,88 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 www.credit-agricole.it (Sezione Trasparenza).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance di durata annuale con premio frazionato mensile, dedicata a tutti i 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 sinistro in caso di Decesso. Il premio è annuale con frazionamento mensile e varia in relazione all'importo totale del credito assicurato.

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 o Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia pari o superiore al 60%, un indennizzo pari alle rate del mutuo in caso di Perdita d'Impiego dell'assicurato. La polizza è disponibile in due versioni:

- Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuo con frazionamento mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego.
- Premio Ricorrente frazionato mensile con durata annuale** sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego.

I premi variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito assicurato.

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 o Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia pari o superiore al 60%, un indennizzo pari alle rate del mutuo in caso di Inabilità Totale Temporanea da Infortunio o Malattia dell'assicurato. La polizza è disponibile in due versioni:

- Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuo con frazionamento mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea.
- Premio Ricorrente frazionato mensile con durata annuale** sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente e Inabilità Totale Temporanea.

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 CPI Vita o della Polizza CPI Multirischi a Premio Unico Anticipato o della Polizza 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;

MUTUO BASE

- DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- 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 **CPI Vita** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del capitale assicurato; la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;

La polizza **CPI Multirischi** reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture,

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del capitale assicurato; la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e non deve prevedere alcuna franchigia;
- INVALIDITÀ TOTALE PERMANENTE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del capitale assicurato; la copertura può prevedere una Carenza non superiore a 30 gg. e può prevedere una franchigia assoluta non superiore al 60%.

Inoltre, deve comprendere una fra le seguenti coperture in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente:

- Lavoratore Dipendente di Ente Privato
 - o PERDITA DI IMPIEGO: attivabile in caso di licenziamento con il rimborso delle rate del finanziamento, può prevedere una Carenza non superiore a 90 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 60 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 euro per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento;
- Altre Tipologie di Lavoratori (Lavoratore Dipendente di Ente Pubblico; Lavoratore Dipendente di Ente Privato con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera; Lavoratore Dipendente di Ente Privato alle dipendenze di parenti e affini; Lavoratore autonomo; Non Lavoratore)
 - o INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso delle rate del finanziamento, può prevedere una Carenza per la Malattia non superiore a 30 gg. e prevedere una franchigia non superiore a 30 gg., un limite d'indennizzo non inferiore a 2.000 euro per 12 rate per sinistro e 36 rate per contratto e la durata della copertura deve essere uguale o superiore alla durata del finanziamento.

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 dal contratto CPI Protezione Finanziamento 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.

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

In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine e con le modalità stabilite nel contratto di mutuo e di polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza CPI che ha dato luogo alle condizioni scontate.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
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 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).
Certificazioni	10,00 euro Certificazioni varie in forma cartacea
Variazione ipoteca	155,00 euro Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB) 250,00 euro Riduzione dell'importo dell'ipoteca 150,00 euro Postergazione dell'ipoteca 200,00 euro Trasferimento dell'ipoteca 150,00 euro Rinnovazione dell'ipoteca
Altre spese	250,00 euro Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge) 350,00 euro Accollo mutuo 180,00 euro Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645 euro)

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della documentazione prevista nella sezione INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO.
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	<ul style="list-style-type: none"> - Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale - Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile (se celibi/nubili) in carta libera - 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)
-----------------------------	---

MUTUO BASE

	- 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 CCIAA / 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 massimi 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) 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.

MUTUO BASE
LEGENDA

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.
Periodo di preammortamento tecnico	Periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
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 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 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.