

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### Mutuo casa a tasso variabile

(Le presenti Informazioni Generali sono redatte in conformità al modello previsto dalle Disposizioni della Banca d'Italia)

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banca di Cividale** Società Cooperativa Per Azioni  
Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 – 33043 Cividale del Friuli (Udine).

**Telefono:** 0432 / 707.111 **Fax:** 0432 / 730.370

**Sito internet:** [www.civibank.it](http://www.civibank.it)

**E-mail:** [info@civibank.it](mailto:info@civibank.it)

**Numero di iscrizione all'Albo Banca d'Italia:** Iscrizione all'Albo Banca d'Italia n. 5446. Codice ABI 5484.

**Numero di Iscrizione al Registro delle imprese, Cod. fiscale e partita IVA** 00249360306.

#### 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 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 o semestrali.

#### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

##### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs 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.

##### Per saperne di più:

La Guida pratica "**Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici**", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [www.civibank.it](http://www.civibank.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: 100.000,00 €**

**Costo totale del credito: 30.346,69€**

**Importo totale dovuto dal cliente: 130.346,69€**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,8700%**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Ipotesi di calcolo utilizzate per la determinazione del TAEG e del costo totale del credito:  
tasso di interesse 2,500%<sup>1</sup> durata del finanziamento 20 anni; spese di istruttoria 1.500,00 €;  
spese incasso rata 3,00 €; imposta sostitutiva 250 €; assicurazione immobile 250,00 € all'anno; costo perizia 350,00 €; rimborso spese per intervento all'atto del funzionario incaricato della Banca 100 €

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Mutuo fondiario: 80% del valore dell'immobile Per i mutui per la prima casa, l'importo massimo finanziabile è elevabile al 100% del valore dell'immobile con l'intervento del Fondo di garanzia per mutui per la Prima Casa (L.147/2013), oppure (per i soli residenti in Friuli Venezia Giulia) del Fondo Regionale di garanzia per l'edilizia residenziale (L.R. FVG 4/2001).
	<b>Durata</b>	durata minima: 10 anni durata massima: 30 anni
	<b>Garanzie accettate</b>	Ipoteca sull'immobile ad uso residenziale, con iscrizione ipotecaria pari al 175% del capitale finanziato La valutazione dell'immobile comporta spese di perizia tecnica con costi a carico del cliente. Garanzie prestate dal Fondo di garanzia per mutui per la Prima Casa (L.147/2013), oppure (per i soli residenti in Friuli Venezia Giulia) del Fondo Regionale di garanzia per l'edilizia residenziale (L.R. FVG 4/2001). La garanzia è gratuita per i beneficiari. Ove necessario ai fini della sostenibilità del credito la banca può richiedere ulteriori garanzie (es. fidejussioni).
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Tasso di interesse nominale annuo massimo applicabile: 5,0000% TAEG massimo applicabile: 6,9875%
	<b>Indice di riferimento</b>	Euribor 3 mesi/365 media mensile arrotondato ai dieci centesimi superiori; in caso di rilevazione con valore negativo, il valore del parametro si assumerà pari a zero.
	<b>Spread</b>	Spread massimo applicabile: 5,000%
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Calcolato con i medesimi criteri del tasso di ammortamento

<sup>1</sup> I valori dei tassi di interesse costituiscono un mero esempio; essi rappresentano i tassi massimi applicabili alla data di redazione del presente documento informativo e sono suscettibili di variazioni. Presso le Filiali della Banca possono essere richiesti i preventivi personalizzati sulla base delle esigenze manifestate da ciascun Cliente contenuti nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

<b>SPESSE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	1,50% con un minimo di 500 €	
		Perizia tecnica	Compenso pagato al soggetto (perito) che esegue la valutazione dell'immobile.	
		Assicurazione rischi relativi all'immobile	Assicurazione contro i rischi incendio, fulmine, esplosione, scoppio, nonché la copertura di eventuali altri rischi individuati dalla Banca. Se stipulata tramite la Banca, premio per garanzie base: 100 € all'anno per ogni 100.000 € assicurati. Compagnia: ITAS Mutua; Assicurazione per il rischio della provenienza donativa dell'immobile. La eventuale polizza assicurativa non può essere stipulata tramite la Banca.	
		Assicurazione rischi relativi al mutuatario	Assicurazione per il rischio morte del mutuatario. Se stipulata tramite la Banca, premio variabile in relazione all'età dell'assicurato, preventivo personalizzato consegnato in filiale su richiesta. Compagnie: Helvetia Vita Spa; Chiara Assicurazioni Spa; ITAS Mutua; ITAS VITA SpA	
		Rimborso spese per intervento all'atto di funzionario incaricato della banca	nel Comune (della Filiale che concede il mutuo) 100,00 € fuori dal Comune (della Filiale) 200,00 € fuori dalla Regione (della Filiale) 300,00 €	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	-	
		Incasso rata	Addebito in Conto Corrente CiviBank	3,00 €
			Addebito in C/C CiviBank con surroga	5,00 €
			Addebito SDD su altra Banca	10,00 €
			Pagamento per cassa	10,00 €
		Invio comunicazioni	Modalità cartacea	1,00 €
			Modalità elettronica	0,00 €
		Recupero spese per verifica stato avanzamento lavori	350,00 €	
		Recupero spese per atti modificativi del contratto; variazioni, frazionamenti, restrizioni e/o rinnovazioni di ipoteca	250,00 €	
	Intervento funzionario banca ad atti modificativi	Rimborso spese per intervento all'atto di funzionario incaricato della banca, come sopra dettagliato		
	Accollo di mutuo	1,50% con un minimo di 500 €		
	Sollecito pagamento rate	25,00 €		
	Rilascio comunicazioni, certificazioni, dichiarazioni di interessi, duplicati quietanza, copia piani di ammortamento	25,00 €		
	<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	<i>ammortamento francese</i> il piano di ammortamento viene formulato prevedendo un importo della rata costante per tutta la durata del mutuo	
<b>Tipologia di rata</b>		Costante		
<b>Periodicità delle rate</b>		rate mensili, trimestrali o semestrali con scadenza l'ultimo giorno del mese, trimestre o semestre solare		
<b>Scadenza delle rate</b>		Ultimo giorno del periodo (mese, trimestre solare) E' prevista una rata di soli interessi per l'allineamento del mutuo alla fine del periodo in corso alla data della stipula.		

**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

### Mutuo a tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,50%	10	945,70 €	1.021,04 €	945,70 €
2,50%	15	669,79 €	755,31 €	669,79 €
2,50%	20	532,90 €	625,86 €	532,90 €
2,50%	30	398,12 €	502,92 €	398,12 €

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Banca [www.civibank.it](http://www.civibank.it)

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

<b>Adempimenti notarili</b>	Compenso professionale pagato dal Cliente direttamente al Notaio
<b>Imposta di registro e tasse ipotecarie</b>	L'imposta di registro, le tasse ipotecarie e catastali sono calcolate dal Notaio secondo le norme fiscali vigenti e pagate dal Cliente direttamente al Notaio.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al DPR 601/1973. L'imposta è a carico del Cliente ed è calcolata sull'importo del finanziamento, nella misura prevista dalle norme fiscali vigenti, attualmente pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) del capitale finanziato.
<b>Assicurazione immobile</b>	Assicurazione contro ulteriori rischi diversi da incendio, fulmine, esplosione, scoppio. se acquistata tramite la Banca, premio variabile in relazione ai rischi ed ai massimali assicurati; preventivo personalizzato consegnato in filiale su richiesta; Compagnia ITAS Mutua.
<b>Assicurazione rischi relativi alla persona</b>	Assicurazione per i rischi morte / malattia / perdita del lavoro: se acquistata tramite la Banca, premio variabile in relazione all'età dell'assicurato, ai rischi ed ai massimali assicurati; preventivo personalizzato consegnato in filiale su richiesta; Compagnie: Helvetia Vita Spa; Chiara Assicurazioni Spa; ITAS Mutua; ITAS VITA SpA
<b>Recupero spese per rinuncia al mutuo già deliberato</b>	Pari alle spese di istruttoria
<b>Tasso di mora</b>	3 punti in più del tasso d'interesse del finanziamento, purché non superi la soglia d'usura.

### TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria:** di norma non superiore a 15 giorni lavorativi, calcolati da quando la Banca è in possesso di tutti i documenti richiesti, cui vanno aggiunti i tempi tra l'invio della documentazione al notaio e l'effettiva stipula, normalmente variabili fino a 20 giorni lavorativi.

I tempi sopra indicati possono subire delle variazioni nei casi in cui:

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergano nuovi elementi per i quali si rende necessaria un'integrazione o nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta.

(l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo)

**Disponibilità dell'importo:** 3 giorni lavorativi, salvo la necessità di attendere gli adempimenti notarili.

### ALTRO

**Età massima:** L'età del mutuatario più giovane alla scadenza del mutuo non deve eccedere gli 75 anni, in difetto la durata massima concedibile si intende ridotta in modo da ricondurre la scadenza del mutuo entro tali limiti.

## 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 5 giorni dalla richiesta.

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

Domanda di finanziamento
Ultime 2 dichiarazioni dei redditi (se presentate)
Ultima CU ed ultime due buste paga (per lavoratori dipendenti)
Dettaglio dei rapporti bancari intrattenuti con altri istituti di credito
Documentazione inerente l'immobile oggetto di ipoteca: -preliminare di compravendita e/o proposta di acquisto -atto di provenienza dell'immobile (se presente) -planimetria e visura catastale -regolamento condominiale (se presente)
Documentazione inerente le eventuali spese per manutenzione, ristrutturazione, recupero da finanziare (preventivi di spesa ed eventuali progetti, autorizzazioni, concessioni edilizie)

**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 con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. 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 del rapporto

15 giorni dalla richiesta del Cliente o dalla ricezione della provvista, se successiva.

### Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R all'indirizzo Banca di Cividale SCpA. – Ufficio Reclami - Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 - 33043 Cividale del Friuli (UD) o per via telematica all'indirizzo e-mail [ufficioreclami@civibank.it](mailto:ufficioreclami@civibank.it) oppure all'indirizzo PEC [ufficioreclami@cert.civibank.it](mailto:ufficioreclami@cert.civibank.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso all' **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Se il Cliente intende invece ricorrere all'autorità giudiziaria, dovrà preventivamente esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità dell'azione (ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 4 marzo 2010 n.28), presentando istanza:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR consultando il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

- oppure ad uno degli altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento presso l'ABF.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato. Se il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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 al finanziatore, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Euribor</b>	Tasso di riferimento, calcolato giornalmente per diverse durate (es. Euribor 3 mesi), che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso BCE</b>	Tasso di riferimento per le operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema (Tasso BCE) comunicato dalla Banca Centrale Europea.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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, calcolare la soglia di usura e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. La soglia di usura è pari al TEGM aumentato di un quarto, con l'aggiunta di un margine di ulteriori 4 punti (la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).