FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUO IPOTECARIO AL NON CONSUMATORE

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

**CORTINABANCA –**
**Credito Cooperativo – Società cooperativa**

Sede legale e direzione: Corso Italia, 80 – 32043 Cortina d'Ampezzo BL
Tel.: 0436 883800 - Fax: 0436 867654
E-mail: cortinabanca@cortinabanca.it - PEC: cortinabanca@pec.cortinabanca.it
Sito internet: www.cortinabanca.it

Iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno e C. F. n. 00078700259
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P. IVA 02529020220
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia - cod. ABI 08511
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A153729
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

## CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO AL NON CONSUMATORE

Il presente foglio informativo è rivolto al cliente diverso da colui che riveste la qualifica di "consumatore".

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo in piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto stesso.

Il mutuo ipotecario è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Il rimborso avviene mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

*I TIPI DI MUTUO 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, 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 rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere pattuito contrattualmente un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può

scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.
Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.
La banca, infine, ha il diritto di risolvere il contratto nei casi espressamente previsti nello stesso, tra cui il mancato pagamento di una rata di rimborso.

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 e sul sito del finanziatore www.cortinabanca.it.

## Ulteriori informazioni

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI (Legge 662/96). In caso di richiesta da parte del cliente che riveste la qualifica di Piccola o Media Impresa (PMI) verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.
Il cliente può beneficiare delle garanzie rilasciate dai CONFIDI (Consorzi di garanzia collettiva dei Fidi) con i quali la Banca ha in essere accordi finalizzati a favorire l'accesso al credito.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

| Tasso fisso; Prodotto: Ipotecario non consumatori TF | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,04% | Costo totale del credito: € 183.313,98<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 353.313,98 |
| Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 360/3 MESI; Prodotto: Ipotecario non consumatori TEUR | | | |
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,88% | Costo totale del credito: € 134.158,23<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 304.158,23 |

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni, e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo, escluse le spese notarili.

| Il TAEG è calcolato su: | |
|---|---|
| Importo del credito - Ipotecario non consumatori TF | € 170.000,00 |
| Importo del credito - Ipotecario non consumatori TEUR | € 170.000,00 |
| Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread | Ipotecario non consumatori TF:<br>8,1%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,212%<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>EURIBOR 360/3 MESI (Attualmente pari a: 2%) + 4,1 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 6,1%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,185% |
| Durata - Ipotecario non consumatori TF | 20 Anni |
| Durata - Ipotecario non consumatori TEUR | 20 Anni |
| Periodicità della rata | Ipotecario non consumatori TF:<br>Mensile<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Mensile |
| Gli oneri considerati per il calcolo sono: | |
| Spese per la stipula del contratto: | |
| Istruttoria | Ipotecario non consumatori TF: 2% Minimo: € 500,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 2% Minimo: € 500,00 |
| Stipula al di fuori delle sedi della Banca | Ipotecario non consumatori TF: € 500,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 500,00 |
| Spese per erogazione | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00 |

| | |
|---|---|
| | Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Diritti d'urgenza | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Consulenza per erogazione contributi | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Altre spese iniziali | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Imposta sostitutiva DPR 601/73 | Ipotecario non consumatori TF: 0,25%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 0,25% |
| Spese per la gestione del rapporto: | |
| Gestione pratica | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Incasso rata - addebito in conto corrente | Ipotecario non consumatori TF: € 3,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 3,00 |
| Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea | Ipotecario non consumatori TF: € 0,70<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,70 |
| Avviso scadenza rata | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Rinnovo ipoteca | Ipotecario non consumatori TF: € 500,00<br>Durata in anni maggiore di: 20<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 500,00<br>Durata in anni maggiore di: 20 |
| Servizi accessori: | |
| Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio | Ipotecario non consumatori TF: € 195,00<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 20<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 195,00<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 20 |

Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto ASSICREDIT.

| | |
|---|---|
| Oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito: | |
| Perizia tecnica | Ipotecario non consumatori TF: € 500,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 500,00 |
| Spese pagate a Confidi | Ipotecario non consumatori TF: 3%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 3% |
| Spese postali | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Spese custodia e pegno | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Altre spese | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

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.

## Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso fisso; Prodotto: Ipotecario non consumatori TF

| | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Indicatore del costo totale del credito: 11,08% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 203.492,10<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | assicurativa facoltativa: € 373.492,10 |
| Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 360/3 MESI; Prodotto: Ipotecario non consumatori TEUR | | | |
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Indicatore del costo totale del credito: 8,72% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 154.336,35<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 324.336,35 |
| L'Indicatore del Costo Totale del Credito è calcolato con le stesse modalità di calcolo del TAEG. Gli oneri considerati sono i medesimi con in aggiunta: | | | |
| Premio polizza assicurativa facoltativa (stima) | | Ipotecario non consumatori TF: € 20.178,12<br>Periodicità: Unica<br>Numero periodi: 1<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 20.178,12<br>Periodicità: Unica<br>Numero periodi: 1 | |

## *VOCI DI COSTO*

| | |
|---|---|
| Importo massimo finanziabile - Ipotecario non consumatori TF | Fino al 100% del valore dei beni ipotecati |
| Importo massimo finanziabile - Ipotecario non consumatori TEUR | Fino al 100% del valore dei beni ipotecati |
| Durata - Ipotecario non consumatori TF | massimo 25 anni |
| Durata - Ipotecario non consumatori TEUR | massimo 25 anni |
| Garanzie accettate | Ipoteca su immobile ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Si rimanda alla voce "Perizia tecnica" presente nella sezione "Spese per la stipula del contratto".<br><br>Ulteriori garanzie accettate, a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; garanzie pubbliche; garanzie consortili. |

## *TASSI DISPONIBILI*

| | |
|---|---|
| Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread | Ipotecario non consumatori TF:<br>8,1%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,212%<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>EURIBOR 360/3 MESI (Attualmente pari a: 2%) + 4,1 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 6,1%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,185% |

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria). Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della

stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).
In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

L'indice di riferimento EURIBOR 360/3 MESI è dato dalla media mensile dell'Euribor 3M/360, amministrato da EMMI (European Money Markets Institute) e rilevato da "Il Sole 24 Ore", calcolata con frequenza trimestrale e relativa al mese precedente l'inizio di ogni trimestre. La media viene rilevata il quarto giorno lavorativo antecedente l'1/1, l'1/4, l'1/7 e l'1/10, arrotondata allo 0,10 superiore e limitata a zero nel caso in cui risulti negativa.

Per consultare il valore aggiornato degli indici di riferimento, si rimanda al sito della Banca www.cortinabanca.it , nella sezione Trasparenza – Fogli Informativi – Indici di Riferimento, o è possibile rivolgersi a tutte le filiali della Banca.

| | |
|---|---|
| Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - preammortamento | Ipotecario non consumatori TF:<br>8,1%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,212%<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>EURIBOR 360/3 MESI (Attualmente pari a: 2%) + 4,1 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 6,1%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,185% |

## *SPESE*

### Spese per la stipula del contratto:

| | |
|---|---|
| Istruttoria | Ipotecario non consumatori TF: 2% Minimo: € 500,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 2% Minimo: € 500,00 |
| Perizia tecnica | A carico del mutuatario. |

La perizia tecnica è obbligatoria.
Il servizio è offerto da soggetti terzi.
Il costo della perizia riportato è stimato sulla base delle tariffe applicate da un service primario a livello nazionale, convenzionato con la Banca, e calcolato su un valore periziato fino a € 300.00,00 (perizie business plus).

Altro:

| | |
|---|---|
| Spese per erogazione | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Stipula al di fuori delle sedi della Banca | Ipotecario non consumatori TF: € 500,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 500,00 |

Le "spese per la stipula fuori sede" sono dovute in caso di iscrizioni e/o cancellazioni ipotecarie presso studi notarili esterni alle zone di competenza territoriale della Banca, con l'eccezione dei casi di surroga.

| | |
|---|---|
| Diritti d'urgenza | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Consulenza per erogazione contributi | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Altre spese iniziali | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Imposta sostitutiva (aliquota D.P.R 601/1973 – per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973) | In percentuale sull'importo erogato, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Esente per i mutui erogati per surrogazione nelle ipotesi in cui è ammessa. |
| Spese per le informazioni personalizzate (copia del contratto idonea per la stipula e documento di sintesi) | € 0,00 |

Le voci sopra esposte qualora espresse in percentuale sono da intendersi riferite all'importo del finanziamento.

### Spese per la gestione del rapporto

| | |
|---|---|
| Gestione pratica | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Periodicità gestione pratica | Ipotecario non consumatori TF:<br>Annuale |

| | |
|---|---|
| | Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Annuale |
| Incasso rata | Ipotecario non consumatori TF:<br>Cassa: € 15,00<br>Presenza rapporto: € 3,00<br>SDD: € 4,00<br>Freccia: € 4,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Cassa: € 15,00<br>Presenza rapporto: € 3,00<br>SDD: € 4,00<br>Freccia: € 4,00 |
| Recupero spese su debito residuo (in aggiunta alle spese incasso rata) | Ipotecario non consumatori TF: 0%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 0% |
| Invio comunicazioni: | |
| - Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea | Ipotecario non consumatori TF: € 0,70<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,70 |
| - Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - Casellario interno alla Banca | Ipotecario non consumatori TF: € 0,70<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,70 |
| - Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica<br>(Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento) | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di banca virtuale o ottenere tempestivamente copia per posta elettronica.

| | |
|---|---|
| Altro: | |
| Rinnovo di ipoteca (escluse spese notarili a carico del Cliente) | Ipotecario non consumatori TF: € 500,00<br>Durata in anni maggiore di: 20<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 500,00<br>Durata in anni maggiore di: 20 |
| Avviso scadenza rata | Ipotecario non consumatori TF:<br>Per cassa: € 0,70<br>Regolato in conto corrente: € 0,00<br>Tramite SDD: € 0,00<br>Tramite bollettino Freccia: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Per cassa: € 0,70<br>Regolato in conto corrente: € 0,00<br>Tramite SDD: €0,00<br>Tramite bollettino Freccia: € 0,00 |
| Accollo mutuo | Ipotecario non consumatori TF: € 100,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 100,00 |
| Spese incasso rata (acconto) | Ipotecario non consumatori TF:<br>Cassa: € 0,00<br>Presenza rapporto: € 0,00<br>SDD: € 0,00<br>Freccia: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Cassa: € 0,00<br>Presenza rapporto: € 0,00<br>SDD: € 0,00<br>Freccia: € 0,00 |
| Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito) | Ipotecario non consumatori TF: € 5,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 5,00 |
| Spese per invio solleciti rate impagate (secondo sollecito) | Ipotecario non consumatori TF: € 10,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 10,00 |

*PIANO DI AMMORTAMENTO*

| | |
|---|---|
| Tipo di ammortamento e tipologia di rata | Ipotecario non consumatori TF:<br>Francese<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Francese<br>Il cliente può concordare una tipologia differente<br>Si rimanda alla sezione "Legenda" per l'illustrazione delle tipologie. |
| Periodicità delle rate | Ipotecario non consumatori TF:<br>Mensile<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Mensile<br><br>Il cliente può concordare una periodicità differente |
| Modalità pagamento interessi | Ipotecario non consumatori TF:<br>Interessi posticipati<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Interessi posticipati |
| Modalità calcolo interessi | Ipotecario non consumatori TF:<br>Matematica<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Matematica |
| Tipo di calendario | Ipotecario non consumatori TF:<br>Giorni commerciali / 360<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Giorni commerciali / 360 |
| Periodicità preammortamento | Ipotecario non consumatori TF:<br>Sovvenzione a scadenza fissa<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Sovvenzione a scadenza fissa<br>Il cliente può concordare una periodicità differente |
| Tipo di preammortamento | Ipotecario non consumatori TF:<br>Pagamento alla scadenza<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Pagamento alla scadenza<br>Il cliente può concordare una tipologia differente |
| Tipo calendario preammortamento | Ipotecario non consumatori TF:<br>Giorni commerciali / 360<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Giorni commerciali / 360 |
| Base calcolo interessi di mora | Ipotecario non consumatori TF:<br>Importo rata<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>Importo rata |

## ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

EURIBOR 360/3 MESI

| Data | Valore |
|---|---|
| 01.07.2025 | 2% |
| 01.04.2025 | 2,5% |
| 01.01.2025 | 2,9% |

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso fisso; Prodotto: Ipotecario non consumatori TF

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|---|---|---|---|---|
| 8,1% | 10 | € 2.071,56 | Non previsto | Non previsto |
| 8,1% | 15 | € 1.634,44 | Non previsto | Non previsto |
| 8,1% | 20 | € 1.432,55 | Non previsto | Non previsto |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8,1% | 25 | € 1.323,37 | Non previsto | Non previsto |

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 360/3 MESI; Prodotto: Ipotecario non consumatori TEUR

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|---|---|---|---|---|
| 6,1% | 10 | € 1.895,90 | € 2.039,26 | € 1.758,73 |
| 6,1% | 15 | € 1.443,76 | € 1.612,48 | € 1.285,48 |
| 6,1% | 20 | € 1.227,76 | € 1.416,19 | € 1.053,48 |
| 6,1% | 25 | € 1.105,73 | € 1.310,70 | € 917,87 |

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA FINANZIATA**

Tasso fisso; Prodotto: Ipotecario non consumatori TF

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 190.178,12 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|---|---|---|---|---|
| 8,1% | 10 | € 2.317,45 | Non previsto | Non previsto |
| 8,1% | 15 | € 1.828,44 | Non previsto | Non previsto |
| 8,1% | 20 | € 1.602,58 | Non previsto | Non previsto |
| 8,1% | 25 | € 1.480,45 | Non previsto | Non previsto |

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 360/3 MESI; Prodotto: Ipotecario non consumatori TEUR

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 190.178,12 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|---|---|---|---|---|
| 6,1% | 10 | € 2.120,93 | € 2.281,31 | € 1.967,48 |
| 6,1% | 15 | € 1.615,12 | € 1.803,87 | € 1.438,06 |
| 6,1% | 20 | € 1.373,49 | € 1.584,28 | € 1.178,52 |
| 6,1% | 25 | € 1.236,97 | € 1.466,27 | € 1.026,82 |

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

| | |
|---|---|
| Spese assicurative facoltative finanziate - Ipotecario non consumatori TF | € 20.178,12 |
| Spese assicurative facoltative finanziate - Ipotecario non consumatori TEUR | € 20.178,12 |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore: www.cortinabanca.it.
Il Tasso Effettivo Globale del mutuo (TEG) non potrà in ogni caso eccedere i limiti massimi previsti dalla normativa in materia di tassi usurari tempo per tempo vigenti (cd. "tassi soglia").

*SERVIZI ACCESSORI*

| | |
|---|---|
| Polizza assicurativa obbligatoria | Per stipulare il mutuo, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile finanziato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, presso una società di fiducia del cliente medesimo. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Banca.<br><br>Il Cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass, e la polizza incendio/ scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi:<br>- l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale;<br>- l'importo minimo assicurabile in caso di polizze nella forma a primo rischio è il minore fra l'importo dell'Affidamento garantito e il 70% del valore di ricostruzione;<br>- La polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore, nel caso di polizze non intermediate dalla banca.<br>Se l'immobile viene assicurato tramite la Compagnia assicuratrice della Banca, è prevista una riduzione delle spese di istruttoria pari al 25%. |
| | Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca:<br><br>-Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a<br>-Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a |

| | |
|---|---|
| Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio | Ipotecario non consumatori TF: € 195,00<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 20<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 195,00<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 20 |

| | |
|---|---|
| Premio polizza assicurativa facoltativa (stima) | Ipotecario non consumatori TF: € 20.178,12<br>Periodicità: Unica<br>Numero periodi: 1<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 20.178,12<br>Periodicità: Unica<br>Numero periodi: 1 |

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.** Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza obbligatoria/facoltativa scelta liberamente sul mercato.
Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

**Il cliente può recedere entro 60 giorni dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso a condizione che sostituisca la polizza assicurativa obbligatoria con un'altra equivalente avente i requisiti minimi richiesti.**
In tal caso, se acquistati tramite la banca, la compagnia assicurativa rimborserà, per il tramite della banca, la parte di premio pagato, al netto delle imposte, relativa al periodo di rischio non corso, calcolato in funzione dei mesi o frazioni di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa.
**Per le modalità di recesso dalla polizza si rimanda ai singoli contratti assicurativi.**

## *ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG*

| | |
|---|---|
| Tasso di mora | Ipotecario non consumatori TF:<br>3 punti percentuali<br>Ipotecario non consumatori TEUR:<br>3 punti percentuali<br>in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora. |
| Sospensione pagamento rate | Ipotecario non consumatori TF: € 100,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 100,00 |
| Adempimenti notarili | Da pagare direttamente al Notaio |
| Assicurazione immobile | A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della Banca. I principali rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile sono incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/ o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione. |
| Imposta di registro | Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta |
| Tasse ipotecarie | Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta |
| Rimborso spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc) | Nella misura di quanto sostenuto dalla banca |
| Spese per altre comunicazioni e informazioni | Ipotecario non consumatori TF: € 0,70<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,70 |
| Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo | € 0,00 |
| Spese su rate in mora | Ipotecario non consumatori TF: € 0,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 0,00 |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House | Ipotecario non consumatori TF: € 7,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 7,00 |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico | Ipotecario non consumatori TF: € 2,50<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 2,50 |
| Spese di rinegoziazione | Ipotecario non consumatori TF: € 100,00<br>Ipotecario non consumatori TEUR: € 100,00 |
| Compenso per estinzione anticipata (estinzione totale) – mutui con vita residua fino a 2 anni (*) | Ipotecario non consumatori TF: 1%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 1% del capitale anticipatamente rimborsato. |
| Compenso per estinzione anticipata (estinzione totale) – mutui con vita residua da 2 a 3 anni (*) | Ipotecario non consumatori TF: 1%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 1% del capitale anticipatamente rimborsato. |
| Compenso per estinzione anticipata (estinzione totale) – mutui con vita residua oltre i 3 anni (*) | Ipotecario non consumatori TF: 1%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 1% del capitale anticipatamente rimborsato. |
| Compenso per decurtazione (estinzione parziale) (*) | Ipotecario non consumatori TF: 1%<br>Ipotecario non consumatori TEUR: 1% del capitale anticipatamente rimborsato. |

(*) Esente nei casi previsti dall'art. 120-ter del D. Lgs. 385/93 o, qualora il cliente rivesta la qualifica di microimpresa, nel caso di un'operazione di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del D. Lgs. 385/93 (T.U.B).

## *TEMPI DI EROGAZIONE*

| | |
|---|---|
| Durata dell'istruttoria | Massimo 60 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti |
| Disponibilità dell'importo | *Mutuo con svincolo immediato delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato coincide con la data di stipula;<br>*Mutuo con svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato è al massimo entro 15 giorni lavorativi successivi alla regolare iscrizione dell'ipoteca |

| *ALTRO* | |
|---|---|
| Il cliente deve sostenere i seguenti oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito | |
| Perizia | Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi e variabile in funzione del bene oggetto di perizia |
| Spese pagate a Confidi | Secondo quanto applicato dal Confidi di riferimento |
| Spese postali | Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi |
| Spese custodia e pegno | Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi e variabile in funzione del bene oggetto di pegno |
| Altre spese | Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi |
| Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio | Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi e variabile in funzione del servizio di mediazione prestato |

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### *Estinzione anticipata*

Il cliente potrà estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo, dando un preavviso di almeno 15 giorni e corrispondendo il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati fino a quel momento.
Non sarà corrisposto alla Banca alcun compenso qualora il cliente sia una persona fisica che richiede l'estinzione anticipata o parziale del mutuo contratto svolgimento della propria attività economica o professione, ai sensi dell'art. 120-ter del Decreto Legislativo 385/93 (T.U.B.), nonché qualora il cliente che riveste la qualifica di microimpresa eserciti la facoltà di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del Decreto Legislativo 385/93 (T.U.B.).

### *Portabilità del finanziamento*

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente che riveste la qualifica di microimpresa 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*

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento

## *Reclami*

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:

CORTINABANCA - Credito Cooperativo – Società cooperativa
Ufficio Reclami
Corso Italia, 80 – 32043 Cortina d'Ampezzo (BL)
Fax: 046 867654
e-mail: cortinabanca@cortinabanca.it
pec: cortinabanca@pec.cortinabanca.it ;

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| 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 alla erogazione del mutuo. |
| Indice di riferimento | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| Microimpresa | L'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di Euro. |
| Perizia | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. |
| Piano di ammortamento | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto. |
| Piano di ammortamento "francese" | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta. In caso di mutui a tasso variabile, il funzionamento del piano di ammortamento alla francese è lo stesso ma l'importo complessivo della rata mensile varierà, in positivo o in negativo, in base all'andamento dell'indice di riferimento comportando di conseguenza un aumento o una riduzione della quota interessi della rata. |
| Piano di ammortamento "francese" con quota capitale costante | Con riferimento ai mutui a tasso variabile, le rate di ammortamento saranno composte da una quota capitale calcolata sempre, per tutta la durata dell'ammortamento, sulla base del valore del tasso di interesse originario e da una quota interessi che tiene conto, nel tempo, dell'andamento dell'indice di riferimento. Pertanto, nell'ipotesi di variazione del tasso di interesse a seguito dell'aumento o della diminuzione della misura dell'indice di riferimento, varieranno soltanto le quote di interesse del piano, mentre rimarranno inalterate le quote di capitale, che conserveranno i valori del piano di ammortamento originario. |
| Piano di ammortamento "italiano" | Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo. |
| Piano di ammortamento "tedesco" | Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale. |
| 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 di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |
| Tasso di interesse di preammortamento | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata. |
| Tasso di interesse nominale annuo | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso di mora | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |
| Tasso effettivo globale medio (TEGM) | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario.<br>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. |
| Tasso Massimo (cap) | Detto anche "tetto massimo", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente. |

| | |
|---|---|
| Tasso Minimo (floor) | Detto anche “tasso pavimento”, ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente. |
| Modalità di calcolo degli interessi MATEMATICA | Il calcolo degli interessi con la modalità "MATEMATICA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse semplice: (it=i/t). Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,25% (it= 3%/12 mesi). |
| Modalità di calcolo degli interessi FINANZIARIA | Il calcolo degli interessi con la modalità "FINANZIARIA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse composto: (it=(1+i)^(1/t))-1), che calcola il tasso riferito al periodo secondo una logica di equivalenza finanziaria. Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,2467% (it=((1+3)^(1/12))-1). |