# MUTUO CON FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

**Decorrenza: 22 agosto 2025**

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Banca di Cividale Società per Azioni** (in forma abbreviata: **CiviBank S.p.A.**) - Società Benefit
Sede legale: Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 – 33043 Cividale del Friuli (Udine).
Appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. – Südtiroler Sparkasse AG.
Sito internet: www.civibank.it e-mail: info@civibank.it PEC: info@cert.civibank.it
Telefono: 0432 / 707111 Fax: 0432 / 730370
Numero di iscrizione all'Albo Banca d'Italia: n. 5758 - Codice ABI 5484-1
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Pordenone-Udine: 00249360306 - Partita IVA: 03179070218
Numero di iscrizione nel registro unico degli intermediari assicurativi e riassicurativi: sezione D - D000477298
Aderente al "Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi"

## CHE COS' E' 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 mutui 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 CON FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Il mutuo fondiario con Fondo di garanzia prima casa è un finanziamento a medio – lungo termine assistito, oltre che dalla garanzia ipotecaria di primo grado su un immobile (lo stesso per il cui acquisto o per la cui ristrutturazione viene contratto il mutuo medesimo), anche dal "Fondo di Garanzia per i mutui per la Prima Casa" di cui all'art. 1, comma 48, lett. c) della Legge 27.12.2013, n. 147 (di seguito "Fondo"), concesso in virtù dell'adesione all'iniziativa in base al Protocollo d'intesa sottoscritto l'8 ottobre 2014 tra Ministero dell'economia e delle finanze e ABI.
Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso
L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). La garanzia rilasciata dal Fondo rientra tra le garanzie integrative ammissibili ai fini del rispetto delle condizioni previste per il credito fondiario.
Come previsto dal decreto interministeriale del 31 luglio 2014, concernente "Disciplina del Fondo di garanzia prima casa", di cui all'art. 1, comma 48, lett. c) della legge 27.12.2013, n. 147 e dalla Legge nr. 176 del 18 dicembre 2020 sono ammessi alla garanzia del "Fondo" i mutui fondiari:

- di ammontare non superiore a 250 mila euro, erogati in un'unica soluzione;
- destinati all'acquisto – ovvero all'acquisto e all'esecuzione di interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica – di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale, anche con accollo da frazionamento, non rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e prive delle caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969, n. 1072.

L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del mutuatario che, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione *mortis causa*, anche in comunione con altri successori, ed in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.
La Garanzia del Fondo, a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile, è concessa nella misura massima del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere, ed è efficace a decorrere, in via automatica, dalla
data di erogazione del mutuo.
Tale garanzia del Fondo è aumentabile all'80% (per le domande presentate dal 26 giugno 2021 fino al 31 dicembre 2024 secondo le novità introdotte dall'art. 64 del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73 - c.d. "Decreto Sostegni bis" - convertito con modificazioni dalla Legge 23 luglio 2021, n. 106 e prorogato con la legge 30 dicembre 2021 n. 234; prorogato al 31 dicembre 2024 con Legge n. 213 del 30.12.2023) solamente per tutti coloro che rientrano nelle categorie prioritarie, con ISEE non superiore ai 40.000 euro annui e che richiedono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Non sono richieste al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente.

In presenza di più domande per l'ammissione alla garanzia pervenute nella stessa giornata, il gestore del Fondo, Consap S.p.A., attribuirà priorità per l'accesso al credito da parte di:
- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi *more uxorio*, con uno dei componenti con età inferiore ai 35 anni;
- nuclei monogenitoriali con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore;
- giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

**Soggetti prioritari "Famiglie Numerose":**
Per le domande presentate dal 31/01/2024 fino al 31/12/2024 sono inclusi tra le categorie aventi priorità per l'accesso al credito i seguenti nuclei familiari:
- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 40.000 euro annui; la garanzia del fondo è rilasciata nella misura massima dell'80% della quota capitale;
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 45.000 euro annui; la garanzia del fondo è rilasciata nella misura massima dell'85% della quota capitale;
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 50.000 euro annui; la garanzia del fondo è rilasciata nella misura massima dell'90% della quota capitale.

Per i mutui ai quali è stata assegnata priorità con garanzia pari al 50% è, inoltre previsto che il Tasso Effettivo Globale (TEG) del rapporto non sia superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), mentre nel caso di finanziamento con garanzia pari all'80%, il tasso effettivo globale (TEG) deve essere inferiore al TEGM, pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.
Il rimborso della somma di denaro mutuata avviene mediante il pagamento periodico di rate mensili, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.
Ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca, fermo restando quanto previsto dalla normativa di riferimento in tema di inadempimento del consumatore, può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate, anche se non consecutive, ovvero anche di una sola rata per oltre 180 giorni. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.
Nell'ipotesi di inadempimento del mutuatario, la banca può chiedere l'intervento della garanzia del Fondo con le modalità definite dalla Consap S.p.A. ed avviare, a proprie spese, la procedura per il recupero del credito di propria spettanza e degli accessori nel rispetto dei limiti di legge.
A seguito della corresponsione dell'importo spettante ai soggetti finanziatori da parte del Gestore (Consap S.p.A.), sorge l'obbligo in capo al mutuatario di restituire le somme pagate dal Fondo, oltre agli interessi, calcolati al saggio legale e maturati a decorrere dal giorno del pagamento fino alla data del rimborso, e alle spese sostenute per il recupero.
Qualora il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca, per recuperare il credito.
Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del finanziamento permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.
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.

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

**Finanziamento a tasso fisso**

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

**Finanziamento a tasso variabile:**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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 dall'incremento del parametro di indicizzazione 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.

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 della banca www.civibank.it.

## 1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO CON FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA MUTUO A TASSO FISSO

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**Importo totale del credito: € 98.450,00**
**Costo totale del credito: € 108.634,65**
**Importo totale dovuto dal cliente: € 207.084,65**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,17%**

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,375% (parametro IRS Lettera 30 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/06/2025 pari a 2,650% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| | Importo massimo finanziabile | | 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima con importo massimo di Euro 250.000. |
| | Durata | | Minima: 19 mesi<br>Massima:<br>fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi |
| | Garanzie accettate | | - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrà essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente. |
| **TASSI DISPONIBILI** | Tasso di interesse nominale annuo | | Tasso fisso: calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread.<br>L'IRS di riferimento verrá scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato:<br>- per durate da 19 mesi fino a 6 anni : IRS lettera 5 anni<br>- per durate da 6 anni e 1 mese fino a 8 anni e 6 mesi : IRS lettera 7 anni<br>- per durate da 8 anni e 7 mesi fino a 12 anni e 6 mesi : IRS lettera 10 anni<br>- per durate da 12 anni e 7 mesi fino a 17 anni e 6 mesi : IRS lettera 15 anni<br>- per durate da 17 anni e 7 mesi fino a 22 anni e 6 mesi: IRS lettera 20 anni<br>- per durate da 22 anni e 7 mesi fino a 27 anni e 6 mesi: IRS lettera 25 anni<br>- per durate da 27 anni e 7 mesi fino a 30 anni: IRS lettera 30 anni |
| | Tasso applicabile | | IRS Lettera di riferimento, arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread, avvertendo che per le categorie prioritarie, il Tasso Effettivo Globale (TEG) del rapporto non può superare il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108., e che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. |
| | Parametri di riferimento | | IRS Lettera (Interest Rate Swap) |
| | Spread massimo | | 5,000%<br>considerando che per le categorie prioritarie il Tasso Effettivo Globale (TEG) del rapporto non può superare il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108. |
| | Tasso di interesse di preammortamento | | Pari a quello del mutuo |
| **SPESE** | **Spese per la stipula del contratto** | Istruttoria | - Commissione "una tantum" nella misura massima dell'1% sull'importo del mutuo (con sconto della CUT fino al 20%); importo massimo della CUT 1.000 euro; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo. |
| | | Perizia tecnica | A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato.<br>Mutui sino € 250.000,00 € 300,00*<br>Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00*<br>Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali(categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00*<br>* Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.<br>Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al<br>• 50% del prezzo per il secondo immobile<br>• 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi<br>Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard. |
| | | Altro | Non sono previste altre spese per la stipula del contratto |

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| SPESE | Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | gratuita |
| | | Incasso rata | -Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti<br>-Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale SpA. |
| | | Invio comunicazioni | gratuito |
| | | Variazione/restrizione ipoteca | Atti di rinegoziazione: Euro 0<br>- prolungamento durata<br>- riduzione durata<br>- cambio tipologia tasso<br>- altri cambiamenti tasso<br>- cambio periodicità rata<br>- cambio tipologia piano ammortamento<br><br>Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili<br>- estensione/riduzione<br>- cancellazione<br>- svincolo bene da ipoteca<br><br>Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB):<br>diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente |
| | | Accollo mutuo | € 275,00 |
| | | Spese rinnovo ipoteca | € 275,00 |
| | | Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine | A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso. |
| PIANO DI AMMORTA-MENTO | Tipo di ammortamento | | francese |
| | Tipologia di rata | | costante |
| | Periodicità delle rate | | mensile |

**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

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/06/2025 (2,550%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/06/2025 (2,710%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/06/2025 (2,720%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 25 Y , pubblicato 23/06/2025 (2,680%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale |
|---|---|---|
| 5,750% | 10 | € 1099,69 |
| 5,750% | 15 | € 832,41 |
| 5,625% | 20 | € 696,97 |
| 5,500% | 25 | € 616,09 |

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

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

## 2. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO CON FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**Importo totale del credito: € 98.450,00**
**Costo totale del credito: € 110.321,13**
**Importo totale dovuto dal cliente: € 208.771,13**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,26%**

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,450% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 27/06/2025 pari a 1,966% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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 del parametro di indicizzazione.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

**Importo totale del credito: € 98.450,00**
**Costo totale del credito: € 115.989,15**
**Importo totale dovuto dal cliente: € 214.439,15**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,56%**

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,700% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 27/06/2025 pari a 2,064% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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 del parametro di indicizzazione.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| | Importo massimo finanziabile | | 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima con importo massimo di Euro 250.000. |
| | Durata | | Minima: 19 mesi<br>Massima:<br>fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. |
| | Garanzie accettate | | - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente. |
| **TASSI DISPONIBILI** | Tasso di interesse nominale annuo | | Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno lavorativo del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore + spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso. |
| | Parametri di indicizzazione | | Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365) |
| | Spread massimo | | Euribor 3 mesi (365): 4,90% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,90% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 4,40% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,40% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.<br>Per le categorie prioritarie Tasso Effettivo Globale (TEG) del rapporto non può superare il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108. |
| | Tasso di interesse di preammortamento | | Pari a quello del mutuo |
| **SPESE** | **Spese per la stipula del contratto** | Istruttoria | - Commissione "una tantum" nella misura massima dell'1% sull'importo del mutuo (con sconto della CUT fino al 20%); importo massimo della CUT 1.000 euro; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo. |
| | | Perizia tecnica | A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato.<br>Mutui sino € 250.000,00 € 300,00*<br>Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00*<br>Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali(categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00*<br>* Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.<br>Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al<br>• 50% del prezzo per il secondo immobile<br>• 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi<br>Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard. |
| | | Altro | Non sono previste altre spese per la stipula del contratto |

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| SPESE | Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | gratuita |
| | | Incasso rata | -Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti<br>-Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale SpA. |
| | | Invio comunicazioni | gratuito |
| | | Variazione/restrizione ipoteca | Atti di rinegoziazione: Euro 0<br>- prolungamento durata<br>- riduzione durata<br>- cambio tipologia tasso<br>- altri cambiamenti tasso<br>- cambio periodicità rata<br>- cambio tipologia piano ammortamento<br><br>Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili<br>- estensione/riduzione<br>- cancellazione<br>- svincolo bene da ipoteca<br><br>Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB):<br>diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente |
| | | Accollo mutuo | € 275,00 |
| | | Altro | |
| | | Spese rinnovo ipoteca | € 275,00 |
| | | Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine | A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso. |
| PIANO DI AMMOR-TAMENTO | Tipo di ammortamento | | francese |
| | Tipologia di rata | | costante |
| | Periodicità delle rate | | mensile |

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - EURIBOR 6 MESI (365) - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)**

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per E. 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 (*) (**) |
|---|---|---|---|---|
| 1,700% | 10 | € 908,76 | € 982,11 | € 908,76 |
| 1,700% | 15 | € 631,79 | € 714,20 | € 631,79 |
| 1,700% | 20 | € 493,80 | € 582,58 | € 493,80 |
| 1,700% | 25 | € 411,40 | € 505,44 | € 411,40 |

* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

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

## SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell' "EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti e/o nella misura del 5% (cinque per cento) in ragione d'anno, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura. |
| **Sospensione pagamento rate** | 0 |
| **Adempimenti notarili** | Spese notarili: vengono fatturate in base alle tariffe vigenti direttamente dal notaio prescelto al cliente mutuatario |
| **Assicurazione immobile** | viene richiesta polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine. |

**Imposta sostitutiva**

- Imposta sostitutiva
  - nella misura fissa dello 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente

| | |
|---|---|
| **Imposta di registro** | non applicabile in quanto trova applicazione il regime opzionale dell'Imposta sostitutiva |
| **Tasse ipotecarie** | richieste in genere nella parcella notarile. |
| **Certificazione interessi passivi** | 5,00 € |

## TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|---|---|
| **- Durata dell'istruttoria** | Massimo 40 giorni |
| **- Disponibilità dell'importo** | L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti. |

## ALTRO

| | |
|---|---|
| **Sgravi fiscali e sussidi pubblici** | Informazioni su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni, sono reperibili consultando il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.finanze.it), oppure accedendo ai siti degli Uffici pubblici locali. |

# INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro cinque giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTI ANAGRAFICI/IDENTIFICATIVI** | |
| Carta di identità o passaporto o patente valida | |
| Codice fiscale | |
| **DOCUMENTI REDDITUALI** | |
| Dichiarazione dei redditi in alternativa Modello CUD – ex Modello 101 | |
| Busta paga stipendio | |
| **DOCUMENTAZIONE PATRIMONIALE** | |
| Documenti attestanti il patrimonio immobiliare | |
| Documenti attestanti il patrimonio mobiliare | |
| Documenti attestanti i debiti diretti e indiretti presso altri | |
| Altra documentazione fondamentale (es. elenco partecipazioni e cariche sociali, associazioni, circoli) | |
| **DOCUMENTI PER IL FINANZIAMENTO** | |
| Documentazione attestante il preventivo di spesa e/o investimento in alternativa Contratto di vendita o preliminare di compravendita | |

| | |
|---|---|
| Documenti attestanti il piano di investimenti e finanziario | |
| Documentazione tecnica | |

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', RECLAMI E DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno un giorno 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.

Per i contratti di mutuo fondiario/ipotecario a tasso fisso stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicompensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipato.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, 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**

Tre giorni dalla data di estinzione del finanziamento.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca di Cividale S.P.A. Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 - 33043 Cividale del Friuli, o tramite e-mail all'indirizzo *ufficioreclami@civibank.it* ovvero con posta certificata PEC all'indirizzo *ufficioreclami@cert.civibank.it*, oppure compilando il relativo modulo presente alla voce Reclamo sul proprio Sito Internet, che risponde nei termini previsti dalla normativa di riferimento, attualmente di 60 giorni. Per i servizi di pagamento, attualmente i termini di risposta sono di 15 giorni lavorativi. Qualora non fosse possibile rispondere entro il termine previsto, la Banca di Cividale invierà una lettera interlocutoria, precisando i motivi del ritardo ed indicando il termine entro il quale si impegna a rispondere al cliente, termine che non può superare i 35 giorni lavorativi.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* presso la Banca d'Italia per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, recarsi presso una Filiale della Banca d'Italia oppure chiedere alla Banca.

**Mediazione obbligatoria**

Dal 21 marzo 2011 chi indende agire in giudizio relativamente a controversie sorte in materia di contratti bancari, finanziari ed assicurativi ha l'obbligo di esperire un preventivo tentativo di conciliazione (procedimento di mediazione).

Tale obbligo può essere assolto ricorrendo alternativamente a:

- un Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia;
- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori;
- alla Camera di Conciliazione ed arbitrato presso la Consob per tutte le controversie in materia di servizi di investimento insorte per la violazione da parte degli intermediari degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza.

## 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 (comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura).

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.

Per meglio dettagliare, in caso di non puntuale pagamento la Banca è autorizzata quindi, come contrattualmente convenuto, ad addebitare al cliente interessi di mora (comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura) e potrà anche aderire le vie legali per il recupero forzoso del credito che potrebbe comportare, per esempio, la perdita della proprietà sul bene immobile messo a garanzia del finanziamento (se presente) e/o la richiesta di pagamento ad eventuali garanti (se presenti).

Inoltre, il mancato pagamento comporterà la segnalazione ai sistemi di informazioni creditizia (SIC) con le relative conseguenze che questo ritardo pagamenti può avere sul Suo profilo creditizio.

Per evitare queste conseguenze negative, è importante essere tempestivi nei pagamenti e, in caso di difficoltà, comunicare con il proprio istituto di credito per trovare soluzioni alternative che possano evitare la segnalazione e le sue conseguenze negative.

Al cliente è riconosciuta la possibilità di ottenere gratuitamente, su richiesta e prima della conclusione del contratto, spiegazioni anche attraverso tecniche di comunicazione a distanza sulle conseguenze del mancato pagamento delle rate e sui relativi canali di assistenza.

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| **Accollo:** | contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla" il debito residuo. |
| **Ammortamento:** | processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate. |

| | |
|---|---|
| **Euribor:** | L'Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente dall'Euribor Panel Steering Committee, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro scambiate tra le principali banche europee, come pubblicato sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore". Viene espressamente dichiarato che l'Euribor di cui al presente foglio informativo, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread come indicato nelle "Condizioni economiche". |
| **Interessi di mora:** | interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate. |
| **Imposta sostitutiva:** | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. |
| **Ipoteca:** | garanzia su un bene, normalmente su un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. |
| **IRS (interest rate swap):** | parametro di riferimento per il costo del denaro a medio-lungo termine (pubblicato su "Il Sole 24Ore"). Viene espressamente dichiarato che l'IRS di cui al presente foglio informativo, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread come indicato nelle "Condizioni economiche". |
| **Istruttoria:** | pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo. |
| **Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso):** | parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| **Perizia:** | relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. |
| **Piano di ammortamento:** | piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto. |
| **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. |
| **Preammortamento:** | indica il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata ("preammortamento tecnico") ovvero fino all'ultimo giorno del mese/trimestre/semestre/anno che precede l'inizio dell'ammortamento come contrattualmente previsto ("preammortamento finanziario"). |
| **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. |
| **Spese di istruttoria:** | spese per l'analisi di concedibilità. |
| **Spread:** | maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione. |
| **Tasso Annuo Effettivo Globale: (TAEG):** | indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |
| **Tasso di interesse di preammortamento:** | il tasso degli interessi dovuti per il periodo di preammortamento (sia tecnico che finanziario). |
| **Tasso di interesse nominale annuo:** | rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| **Tasso Effettivo Globale (TEG):** | è il tasso che prende in considerazione le commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente di cui la banca è a conoscenza. |
| **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. 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 di mora:** | maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |
| **Tasso fisso:** | tasso di interesse che non varia per una parte o per tutta la durata del finanziamento. |

| | |
|---|---|
| **Tasso indicizzato:** | tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo. |