



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO “AGRI COOPERFIDI”

Mutuo ipotecario offerto ai non consumatori. Finanziamento diretto a favore di cooperative e consorzi agricoli soci di Cooperfidi.

INFORMAZIONI SUL CONFIDI

COOPERFIDI S.C.

Sede legale: Via Vannetti 1, 38122 TRENTO

Telefono: +390461260417 Fax: +390461267663

E mail: info@cooperfidi.it

Sito internet: www.cooperfidi.it

PEC: cooperfidi@legalmail.it

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Trento: 6038 - C.C.I.A.A. Tn n° 98584

Codice Fiscale: 96000860229; Partita Iva: 00913130225

Numero di iscrizione all'Albo Nazionale Enti Cooperativi: A157802

Iscritto all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 d.lgs. n 385/1993 (TUB) - cod. mecc. 19528

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (in genere la durata va da un minimo di 3 ad un massimo di 30 anni) con il quale Cooperfidi (Intermediario Finanziario) consegna al Cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Il rimborso della somma data a mutuo può avvenire:

- mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali;
- in unica soluzione alla scadenza, con la corresponsione della quota interessi maturati secondo un tasso può essere fisso, variabile, misto o di due tipi e con periodicità che può essere mensile, trimestrale, semestrale o annuale.

Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

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

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutui a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO “AGRI COOPERFIDI”

Mutui a tasso variabile e i loro rischi

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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

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

Cooperfidi (l'Intermediario Finanziario) può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo, maggiorato degli interessi maturati, degli interessi di mora e di eventuali oneri sostenuti per il recupero del credito.

In presenza di un giustificato motivo, l'Intermediario Finanziario può variare in senso sfavorevole le condizioni applicate al mutuo, ad esclusione delle clausole aventi ad oggetto i tassi, rispettando le prescrizioni dell'art. 118 del D. Lgs. N. 385/93.

Se il Cliente non può saldare il debito, l'Intermediario Finanziario può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

L'Intermediario Finanziario può inoltre segnalare il Cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Per poter stipulare il contratto di mutuo “Agri Cooperfidi” è necessario preliminarmente diventare socio di Cooperfidi, secondo termini e modalità statutariamente previste. Lo statuto è ottenibile presso la sede di Trento oppure scaricabile dal sito www.cooperfidi.it.

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del Cliente per la sottoscrizione del contratto di mutuo.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario leggere attentamente il foglio informativo.

COSTI DI ISCRIZIONE

€ 101,64 una tantum: di cui

- € 51,64 corrispondenti alla sottoscrizione di 2 quote sociali di € 25,82 cadauna. Tali quote sono rimborsabili nei modi e nei termini previsti dalla normativa vigente e dallo statuto di Cooperfidi visionabile presso la sede di Cooperfidi e liberamente scaricabile dal sito www.cooperfidi.it;
- € 50,00 quale tassa di ammissione (non rimborsabile) stabilita dall'assemblea ex art. 4 dello statuto.



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO "AGRI COOPERFIDI"

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO A TASSO FISSO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio per capitale erogato di € 100.000,00 con durata 120 mesi, tasso fisso 3,14% e rate costanti

| | | |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Capitale: € 100.000,00 | Durata del Finanziamento (mesi): 120 | T.A.E.G.: 3,25% |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n 108/96

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO A TASSO VARIABILE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio per capitale erogato di € 100.000,00 con durata 120 mesi, tasso iniziale 3,00% e rate costanti

| | | |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Capitale: € 100.000,00 | Durata del Finanziamento (mesi): 120 | T.A.E.G.: 3,10% |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n 108/96

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese notarili, le spese per richiesta documentazione (se previste), le eventuali penali dovute per l'inadempimento di un qualsiasi obbligo contrattuale, inclusi gli interessi di mora.

Si considera una periodicità della rata semestrale e stipula dell'atto presso i nostri uffici.

| | |
|------------------------------|--|
| Importo massimo finanziabile | € 500.000,00 |
| Durata | Da minimo 36 mesi a massimo 120 mesi, comprensivo di massimo 6 mesi di preammortamento tecnico per il primo semestre incompleto. |

TASSI MUTUI A TASSO FISSO



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO "AGRI COOPERFIDI"

| | |
|--|---|
| Tasso di interesse di ammortamento | <p>Tasso IRS di periodo lettera (desumibile dal quotidiano "Il Sole 24 ORE") + spread da minimo 1,50% a massimo 3,00%. Qualora il parametro di riferimento risulti negativo, Cooperfidi applicherà un tasso pari allo spread contrattualmente previsto.</p> <p>FINANZIAMENTO A 3 ANNI TASSO FISSO IRS 3ANNI LETTERA (Attualmente pari a: -0,25%) + spread da minimo 1,50% a massimo 3,00%. Valore effettivo pari a: minimo 1,50% massimo 3,00%.</p> <p>FINANZIAMENTO A 10 ANNI TASSO FISSO IRS 10 ANNI LETTERA (Attualmente pari a: 0,14%) + spread da minimo 1,50% a massimo 3,00%. Valore effettivo pari a: minimo 1,64% massimo 3,14%</p> |
| Tasso di interesse di preammortamento | <p>Tasso IRS di periodo lettera (desumibile dal quotidiano "Il Sole 24 ORE") + spread da minimo 1,50% a massimo 3,00%. Qualora il parametro di riferimento risulti negativo, Cooperfidi applicherà un tasso pari allo spread contrattualmente previsto.</p> <p>FINANZIAMENTO A 3 ANNI TASSO FISSO IRS 3ANNI LETTERA (Attualmente pari a: -0,25%) + spread da minimo 1,50% a massimo 3,00%. Valore effettivo pari a: minimo 1,50% massimo 3,00%.</p> <p>FINANZIAMENTO A 10 ANNI TASSO FISSO IRS 10 ANNI LETTERA (Attualmente pari a: 0,14%) + spread da minimo 1,50% a massimo 3,00%. Valore effettivo pari a: minimo 1,64% massimo 3,14%.</p> |
| Tasso di mora: maggiorazione rispetto al tasso in vigore al momento della mora | 3,00% |

TASSI MUTUI A TASSO VARIABILE



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO "AGRI COOPERFIDI"

| | |
|---|--|
| <i>Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread</i> | Euribor 6 mesi 360 giorni media mese precedente decorrenza (attualmente pari a -0,538%) + Spread minimo 1,50% e massimo 3,00%, arrotondato allo 0,05% superiore; qualora il parametro di indicizzazione risulti negativo, Cooperfidi applicherà un tasso pari allo spread contrattualmente previsto. Valore effettivo attuale: minimo 1,50% massimo 3,00%. |
| <i>Tasso di interesse di preammortamento</i> | Euribor 6 mesi 360 giorni media mese precedente decorrenza (attualmente pari a -0,538%) + Spread minimo 1,50% e massimo 3,00%, arrotondato allo 0,05% superiore; qualora il parametro di indicizzazione risulti negativo, Cooperfidi applicherà un tasso pari allo spread contrattualmente previsto. Valore effettivo attuale: minimo 1,50% massimo 3,00%. |
| <i>Tasso di mora: maggiorazione rispetto al tasso in vigore al momento della mora</i> | 3,00% |

I tassi di interesse si riferiscono alla data di pubblicazione del presente Foglio Informativo. Il valore aggiornato del tasso di riferimento è pubblicato sul "Foglio informativo dei Tassi di riferimento", consultabile sul sito www.cooperfidi.it.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

| | |
|---|--------------------------|
| - Istruttoria (una-tantum al momento dell'erogazione, in percentuale all'importo del finanziamento) | 0,40% minimo € 100,00 |
|---|--------------------------|

Spese per la gestione del rapporto

| | |
|--|--------|
| - Gestione pratica | € 0,00 |
| - Spese avviso di scadenza e incasso rata, sollecito rate scadute | € 0,00 |
| - Invio comunicazioni, comprese le spese per comunicazioni trasparenza (per singolo documento) | € 0,00 |
| - Estinzione anticipata (% sul capitale restituito in anticipo) | € 0,00 |
| - Sospensione pagamento rate | € 0,00 |
| - Altro | € 0,00 |

Servizi Accessori

Non Previsti

Altre Spese da Sostenere

Le spese e gli eventuali oneri tributari dovuti per gli adempimenti notarili sono a carico del cliente e vengono corrisposti direttamente al notaio.

Imposta di registro in caso d'uso.

Rimane a carico del cliente la marca da bollo (€ 16,00) da apporre sul contratto.



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO "AGRI COOPERFIDI"

| | |
|--|--------|
| Spese per Ricerca e copia documentazione (per singolo documento) | € 0,00 |
|--|--------|

| | |
|--|--------------------------------------|
| PIANO DI AMMORTAMENTO | |
| Tipo di ammortamento/Tipologia di rata | Francese a rate costanti posticipate |
| Periodicità delle rate | Semestrale |
| Modalità calcolo interessi | Anno commerciale (360 giorni) |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO MUTUI A TASSO FISSO

| | |
|--|--------|
| TASSO IRS A 3 ANNI LETTERA | |
| Dicembre 2021 - (Valore puntuale 01/12/2021) | -0,25% |
| Novembre 2021 - (Valore puntuale 01/11/2021) | -0,19% |
| Ottobre 2021 - (Valore puntuale 01/10/2021) | -0,33% |

| | |
|--|--------|
| TASSO IRS A 5 ANNI LETTERA | |
| Dicembre 2021 - (Valore puntuale 01/12/2021) | -0,12% |
| Novembre 2021 - (Valore puntuale 01/11/2021) | -0,06% |
| Ottobre 2021 - (Valore puntuale 01/10/2021) | -0,17% |

| | |
|--|-------|
| TASSO IRS A 10 ANNI LETTERA | |
| Dicembre 2021 - (Valore puntuale 01/12/2021) | 0,14% |
| Novembre 2021 - (Valore puntuale 01/11/2021) | 0,21% |
| Ottobre 2021 - (Valore puntuale 01/10/2021) | 0,17% |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO MUTUI A TASSO VARIABILE

| | |
|---|---------|
| Euribor 6 mesi 360 giorni media mese precedente decorrenza | |
| Dicembre 2021 - (Media di Novembre) | -0,538% |
| Novembre 2021 - (Media di Ottobre) | -0,527% |
| Ottobre 2021 - (Media di Settembre) | -0,522% |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi

| | | |
|--|---------------------------------|--|
| CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MUTUO A TASSO FISSO | | |
| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata semestrale per un capitale di: € 100.000,00 |
| 3,00% | 36 | € 17.552,52 |
| 3,00% | 60 | € 10.843,42 |
| 3,14% | 120 | € 5.864,84 |



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO "AGRI COOPERFIDI"

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MUTUO A TASSO VARIABILE

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata semestrale per un capitale di: € 100.000,00 | Per i Mutui a Tasso Variabile | |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| | | | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
| 3,00% | 36 | € 17.552,52 | € 17.983,69 | € 17.552,52 |
| 3,00% | 60 | € 10.843,42 | € 11.320,98 | € 10.843,42 |
| 3,00% | 120 | € 5.824,37 | € 6.359,90 | € 5.824,37 |

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 presso Cooperfidi e sul sito internet (www.cooperfidi.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Durata dell'istruttoria</i> | Massimo 90 giorni. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne. |
| <i>Disponibilità dell'importo</i> | Tempo massimo che intercorre tra la stipula del contratto e l'effettiva messa a disposizione della somma: 7 giorni lavorativi |

Documento di sintesi

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 posta elettronica.

RECESSO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può in qualsiasi momento estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo, unitamente agli interessi maturati.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro Intermediario Finanziario o da una banca, 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

Immediatamente al pagamento di quanto dovuto da parte del cliente per capitale ed interessi.

Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie:



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO “AGRI COOPERFIDI”

Nel caso in cui sorga una controversia tra il cliente e Cooperfidi S.C., il cliente, prima di adire l’Autorità Giudiziaria, è tenuto ai sensi dell’art. 5 comma 1 bis del D.Lgs. 28/2010, ad esperire un procedimento di mediazione rivolgendosi ad uno degli Organismi qui di seguito descritti o altro convenuto tra le parti.

Il cliente può presentare reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R oppure a mezzo fax allo 0461/267663 oppure a mezzo posta elettronica, da indirizzare a info@cooperfidi.it o a cooperfidi@legalmail.it. Cooperfidi S.C. evade la risposta entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione del reclamo. La procedura è **gratuita** per il cliente, fatte salve le spese dipendenti dal mezzo di comunicazione utilizzato. In caso di positivo accoglimento del reclamo, Cooperfidi S.C. comunica le iniziative che si impegna ad assumere e i tempi entro i quali verranno realizzate; in caso di mancato accoglimento Cooperfidi S.C. espone i motivi del non accoglimento.

Qualora il cliente sia rimasto insoddisfatto o non abbia ricevuto risposta, può rivolgersi all’**Arbitro Bancario Finanziario** (ABF). Per sapere come rivolgersi all’Arbitro, è possibile consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it oppure chiedere presso le Filiali della Banca d’Italia oppure chiedere a Cooperfidi S.C.. Cooperfidi S.C. mette a disposizione dei propri soci presso i propri locali e sul proprio sito internet www.cooperfidi.it le guide relative all’accesso all’ABF.

Il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con Cooperfidi S.C., ricorrendo ad uno degli organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell’apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d’Italia e di rivolgersi in qualunque momento all’autorità giudiziaria competente previo esperimento del procedimento di mediazione.

Nel caso in cui dovesse venir meno l’obbligatorietà del procedimento di mediazione, il cliente ha comunque la possibilità, prima di adire l’Autorità Giudiziaria, di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie sopra illustrati.

LEGENDA

| | |
|------------------------------------|--|
| Arbitro Bancario Finanziario (ABF) | Strumento di risoluzione stragiudiziale delle controversie istituito dalla Banca d’Italia. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all’erogazione del mutuo. |
| Parametro di indicizzazione | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| 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. |
| 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. |



Cooperfidi

PIÙ GARANZIE AL TUO PROGETTO

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO "AGRI COOPERFIDI"

| | |
|---------------------------------------|--|
| 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. |
| Spese di istruttoria | Sono le spese per le indagini e l'analisi espletate da Cooperfidi volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e ad istruire la pratica di fido. |
| 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. Non sono comprese le spese 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 decorrenza 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |

ATTESTAZIONE DEL CLIENTE

Il sottoscritto _____

in qualità di titolare/legale rappresentante della ditta _____

dichiara di aver ricevuto copia completa del presente Foglio Informativo, del documento generale denominato "Principali diritti del socio" e di ulteriori eventuali documenti in relazione al servizio offerto, quali:

- Guida pratica e modulo per il ricorso all'Arbitro Finanziario (ABF).

Data _____

Firma _____