

## FOGLIO INFORMATIVO

### PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO A TASSO FISSO

#### Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

Redatto ai sensi del decreto n. 385 del 1/9/1993 e del provvedimento recante le disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi finanziari del 29 luglio 2009, ss. mm. ii.

#### INFORMAZIONI SU CENTRO FINANZIAMENTI S.P.A.

##### Centro Finanziamenti S.p.A.

Iscrizione Albo Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB n° 161. Cap. Soc. 2.000.000 Euro i.v. - C.F. e P.IVA 04928320961

Socio Unico: Multiply Group S.p.A. - Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Multiply Group S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati, 1/A - 20124 Milano

Sede Operativa: Via Desenzano, 2 - 20146 Milano

Tel. +39.02.8344.1 - Fax +39.02.91.39.08.63

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

PEC: [gruppomol@legalmail.it](mailto:gruppomol@legalmail.it)

#### INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

[\*]

#### CHE COS'È IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO: CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE

Il prestito vitalizio ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine riservato a persone fisiche con età superiore ai 60 anni compiuti, assistito da ipoteca di primo grado su di un immobile residenziale. L'immobile viene vincolato a favore della Parte Finanziatrice tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento.

In caso di soggetti coniugati ovvero conviventi *more uxorio* da almeno un quinquennio, documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico, e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età previsti siano posseduti da entrambi i sottoscrittori.

Il finanziamento è erogato in un'unica soluzione.

Il finanziamento non prevede rimborsi rateali: capitale ed interessi, che vengono capitalizzati per tutta la durata del finanziamento, sono dovuti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento assieme ad ogni altra somma dovuta per spese e commissioni.

Il prestito non è finalizzato e la Parte Finanziata è libera di utilizzare l'importo del finanziamento con le seguenti esclusioni: i proventi del finanziamento non possono essere utilizzati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili residenziali, per finanziare attività produttive o professionali dei mutuatari o per reinvestimenti in strumenti finanziari speculativi.

#### IMPORTO FINANZIABILE

L'importo minimo è di Euro 20.000, fino ad un massimo del 49% del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia, in funzione dell'età della Parte Finanziata.

Di seguito sono rappresentati i livelli massimi del rapporto tra importo finanziabile e valore dell'immobile a garanzia (c.d. "Loan-to-Value" o "LTV"), in base all'età del/i soggetti Parte Finanziata.

| Età<br>(del soggetto più giovane nel caso di coppia) | LTV |
|--|-----|
| 55   | N/A |
| 56   | N/A |
| 57   | N/A |
| 58   | N/A |
| 59   | N/A |

|            |        |
|------------|--------|
| 60         | 15,00% |
| 61         | 15,80% |
| 62         | 16,60% |
| 63         | 17,40% |
| 64         | 18,20% |
| 65         | 19,00% |
| 66         | 19,80% |
| 67         | 20,60% |
| 68         | 21,40% |
| 69         | 22,20% |
| 70         | 23,00% |
| 71         | 24,20% |
| 72         | 25,40% |
| 73         | 26,60% |
| 74         | 27,80% |
| 75         | 29,00% |
| 76         | 30,20% |
| 77         | 31,40% |
| 78         | 32,60% |
| 79         | 33,80% |
| 80         | 35,00% |
| 81         | 36,40% |
| 82         | 37,80% |
| 83         | 39,20% |
| 84         | 40,60% |
| 85         | 42,00% |
| 86         | 43,40% |
| 87         | 44,80% |
| 88         | 46,20% |
| 89         | 47,60% |
| 90         | 49,00% |
| 91 e oltre | 49,00% |

**Si raccomanda ai Clienti di richiedere un importo in linea con le proprie necessità, a prescindere dall'importo massimo che può essere ottenuto secondo i parametri sopra indicati.** Nei limiti della capienza del valore dell'immobile a garanzia, infatti, è sempre possibile fare una nuova richiesta di finanziamento per importi addizionali in seguito alla prima erogazione.

#### **DURATA DEL FINANZIAMENTO**

Il finanziamento dura fino alla data di esistenza in vita della Parte Finanziata (del soggetto più longevo in caso di co-intestazione), come previsto dalla Legge.

Nel contratto di finanziamento è inserita una durata convenzionale pari alla durata di vita attesa teorica con un minimo di 15 anni, tacitamente rinnovata alla scadenza, salvo disdetta inviata dalla Parte Finanziata almeno 6 mesi prima della scadenza.

#### **MANDATO A VENDERE**

Nel caso in cui il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione sia richiesto dalla Parte Finanziatrice ai sensi del comma 12 dell'Art. 11-quaterdecies del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005 n. 248, come modificato dalla legge n. 44 del 02 aprile 2015 e Regolamento emanato con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico n. 226 del 22 dicembre 2015, e qualora il Finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 (dodici) mesi dal verificarsi degli eventi, la Parte Finanziatrice ha il potere, conferito *ex lege*, di vendere l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dalla Parte Finanziatrice, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Trascorsi ulteriori 12 (dodici) mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 (quindici) per cento per ogni 12 (dodici) mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile.

Nei casi non previsti dalla Legge e dal Regolamento sopra menzionato, qualora vi sia inadempimento contrattuale il datore di ipoteca conferisce alla Parte Finanziatrice mandato irrevocabile con rappresentanza a vendere l'immobile con obbligo di rendiconto e facoltà di compensare i crediti derivanti dal finanziamento con i proventi derivanti dal netto ricavo della vendita. Il mandato a vendere è

esercitabile solo trascorsi un anno ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento. Nel caso di vendita effettuata dalla Parte Finanziatrice in base al mandato a vendere, resta inteso che, ove il netto ricavo fosse inferiore alle ragioni creditorie derivanti dal presente contratto, il debito eventualmente eccedente il netto ricavo compensato è da intendersi sin d'ora rimesso ai sensi dell'art. 1236 Codice civile. Nel caso in cui l'importo derivante dalla vendita sia superiore a quanto dovuto alla parte Finanziatrice, la parte eccedente viene riconosciuta al datore di ipoteca e agli aventi diritto.

## **RISCHI TIPICI**

Il rischio connesso ai finanziamenti a tasso fisso si riferisce alla impossibilità di usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di interesse e del loro impatto sugli importi dovuti al momento del rimborso a scadenza.

Il rischio connesso ai prestiti vitalizi riguarda la possibilità che l'importo totale da restituire alla scadenza del finanziamento e/o alla data di rimborso dello stesso, a causa di un andamento non favorevole del mercato immobiliare ed a seguito della capitalizzazione annuale degli importi dovuti, raggiunga o superi il valore di mercato dell'immobile dato in garanzia. In tal caso, a seguito di una eventuale vendita dell'immobile, non rimane né una quota di proprietà né un valore residuo dell'immobile.

La stipula del prestito vitalizio non ha effetto sulla proprietà dell'immobile, che rimane del debitore e un domani dei suoi eredi; questi ultimi saranno i percettori del valore dell'immobile al netto dell'importo da rimborsare. Il rischio di non lasciare nulla agli eredi è limitato al caso in cui l'immobile non si rivaluti o il cliente viva molto a lungo, accumulando un debito superiore al valore dell'immobile. L'erede, in questo caso, rimane pienamente tutelato in quanto il maggior valore del debito rispetto al valore della casa può essere "abbuonato" lasciando che sia la banca a vendere l'immobile o vendendola di comune accordo. Al contrario, ove vi fossero delle somme in eccedenza in seguito al rimborso del finanziamento, queste vanno agli eredi.

## **IPOTECA**

L'ipoteca a garanzia del prestito vitalizio ipotecario viene iscritta per un importo fino ad un massimo del 200% del valore di perizia dell'immobile ipotecato. L'ipoteca ha durata di 20 anni e la Parte Finanziatrice provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno per i finanziamenti ancora in essere. In caso di inadempimento dell'obbligazione garantita dall'ipoteca iscritta sull'immobile, la Parte Finanziatrice può attivare la procedura esecutiva e soddisfare il proprio credito sul ricavato dalla vendita coatta dell'immobile in questione.

Non è consentita la portabilità dell'ipoteca su un altro immobile diverso da quello inizialmente identificato a garanzia del finanziamento.

## **POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA**

È obbligatoria una polizza assicurativa sull'immobile a copertura, come requisito minimo, dei danni causati da incendio, scoppio e fulmine, a cura e carico della Parte Finanziata. Tale polizza deve essere stipulata dal cliente (se non già in possesso di una propria polizza analoga e che garantisca un valore assicurato almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca) presso una Compagnia Assicurativa a sua scelta, e la somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Il costo del premio assicurativo e la durata della polizza devono essere comunicati a Centro Finanziamenti S.p.A. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi.

Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG del presente Foglio Informativo, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate dalle compagnie Genertel S.p.A., UnipolSai Assicurazioni S.p.A., Prima Assicurazioni S.p.A. e Zurich Insurance Company Ltd. sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.

## **SEZIONE 1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **Quanto può costare il Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso**

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE E TASSI**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Importo finanziabile</b>     | Determinato in base ai parametri indicati alla sezione precedente (importo minimo € 20.000)   |
| <b>Tasso di interesse fisso</b> | Tasso fisso applicato per tutta la durata del finanziamento calcolato come nell'esempio che segue, salvo quanto consentito dalla legge. Il valore del tasso viene determinato da Centro Finanziamenti S.p.A. alla data di invio del prospetto informativo pre-contrattuale (almeno 15 giorni prima della stipula del contratto).<br><br>TAN massimo applicabile: 12,00% (salvo quanto consentito dalla legge) |

|   |  |
|---|--|
| <b>Periodicità di calcolo degli interessi</b> | Gli interessi sono calcolati annualmente in via posticipata ed in capitalizzazione composta (produrranno interessi al medesimo tasso)  |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>   | Il Cliente può consultare il TEGM relativo ai contratti per altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese, pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e previsto dall'articolo 2 della legge 108/96 (ovvero il tasso di riferimento necessario per il calcolo del cosiddetto "tasso antiusura") in vigore alla data della domanda di finanziamento sugli appositi cartelli affissi presso le sedi e le dipendenze aperte al pubblico dell'Intermediario incaricato dell'offerta o sul sito della Parte Finanziatrice <a href="http://www.centrofin.it">www.centrofin.it</a> |
| <b>Tasso di mora</b>                          | Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 2 punti percentuali (e comunque nel rispetto dei limiti della Legge 108/96 e per il tempo decorrente dall'inadempimento fino al giorno di pagamento, senza alcuna capitalizzazione)  |

*Esempio di Prestito Vitalizio Ipotecario con capitalizzazione annuale di Interessi e Spese*

### Tasso finito<sup>1</sup> pari al 7,90% (fisso)

|                        |                                   |                                      |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Età Cliente:</b> 74 | <b>Valore immobile:</b> € 400.000 | <b>Importo Finanziato:</b> € 100.000 |
| <b>TAN:</b> 7,90%      | <b>TAEG:</b> 8,24%                |                                      |

### Esempio di piano di ammortamento calcolato su una durata attesa di 15 anni, ipotizzando:

- **spese di perizia: € 360**
- **imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo finanziato (€ 250)**
- **spese di istruttoria: 1,20% dell'importo finanziato (€ 1.200)**
- **costo assicurazione incendio e scoppio per 15 anni (calcolato su un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile pari a € 200.000): € 2.850**

| Anno       | Capitale     | Interessi   | Montante<br>(Capitale + Interessi + Spese) |
|------------|--------------|-------------|--|
| Erogazione | 100.000,00 € | -           | 100.000,00 €                               |
| 1          | 100.000,00 € | 7.900,00 €  | 107.900,00 €                               |
| 2          | 107.900,00 € | 8.524,10 €  | 116.424,10 €                               |
| 3          | 116.424,10 € | 9.197,50 €  | 125.621,60 €                               |
| 4          | 125.621,60 € | 9.924,11 €  | 135.545,71 €                               |
| 5          | 135.545,71 € | 10.708,11 € | 146.253,82 €                               |
| 6          | 146.253,82 € | 11.554,05 € | 157.807,87 €                               |
| 7          | 157.807,87 € | 12.466,82 € | 170.274,70 €                               |
| 8          | 170.274,70 € | 13.451,70 € | 183.726,40 €                               |
| 9          | 183.726,40 € | 14.514,39 € | 198.240,78 €                               |
| 10         | 198.240,78 € | 15.661,02 € | 213.901,80 €                               |
| 11         | 213.901,80 € | 16.898,24 € | 230.800,05 €                               |

<sup>1</sup> Il tasso finito applicato al finanziamento è determinato da Centro Finanziamenti S.p.A. tenendo in considerazione la profittabilità della Società e la remunerazione dei seguenti costi: il costo del denaro (*funding*) sui mercati finanziari, i costi per la gestione della richiesta di finanziamento, i costi di *servicing* per la gestione del finanziamento post-erogazione, il costo per la copertura assicurativa stipulata dalla Società (in qualità di contraente e beneficiaria) sull'immobile offerto a garanzia del credito, i costi sostenuti dalla Società per lo svolgimento della propria attività. Il tasso finito è sempre definito nel rispetto dei limiti della L. 108/96.

|    |              |             |              |
|----|--------------|-------------|--------------|
| 12 | 230.800,05 € | 18.233,20 € | 249.033,25 € |
| 13 | 249.033,25 € | 19.673,63 € | 268.706,88 € |
| 14 | 268.706,88 € | 21.227,84 € | 289.934,72 € |
| 15 | 289.934,72 € | 22.904,84 € | 312.839,56 € |

## SPESE

### Spese per la stipula del contratto, indipendenti dalla durata, teorica o effettiva, del finanziamento

|   |  |
|---|--|
| <b>Commissioni ed oneri amministrativi di istruttoria</b> | 1,20% dell'importo finanziato  |
| <b>Commissioni e provvigioni di intermediazione</b>       | Non sono previste provvigioni o commissioni di intermediazione pagate dal cliente  |
| <b>Spese di Perizia iniziale</b>                          | Comprese tra € 200 e € 1.000, in base alle caratteristiche dell'immobile   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                                | 0,25% dell'importo finanziato  |
| <b>Spese notarili</b>                                     | A carico del Cliente; non vengono considerate ai fini della determinazione del TAEG del finanziamento  |
| <b>Intervento in stipula di procuratore (eventuale)</b>   | Massimo € 1.000  |
| <b>Parere di un professionista esterno (eventuale)</b>    | Nell'ambito dell'istruttoria viene suggerito al cliente di avvalersi del parere e della consulenza di un professionista terzo (es. avvocato, commercialista, consulente finanziario); tale eventuale intervento è a carico del Cliente e non viene considerato ai fini della determinazione del TAEG del finanziamento |

### Spese per la gestione del rapporto

|  |  |
|--|--|
| <b>Commissioni di gestione annuale</b>   | Non previste   |
| <b>Sollecito pagamento a scadenza del finanziamento</b>                          | € 250 (solo in caso di inadempienza del Cliente)                               |
| <b>Invio certificazione interessi (solo su richiesta del Cliente)</b>            | € 15   |
| <b>Rendiconto periodico</b>  | € 1,15 in caso di invio cartaceo - € 0,00 in caso di invio elettronico         |
| <b>Sollecito mancato invio della Comunicazione Annuale</b>                       | € 100 (solo in caso di inadempienza del Cliente)                               |
| <b>Sopralluogo dopo sollecito mancato invio della Comunicazione Annuale</b>      | € 250 (solo in caso di inadempienza del Cliente)                               |
| <b>Ricostruzioni contabili complesse (solo in caso di richiesta del Cliente)</b> | € 100  |
| <b>Conteggi informativi estinzione anticipata</b>                                | € 50 (solo in caso di richiesta del cliente e a seguito di mancata estinzione) |
| <b>Rilascio Autorizzazione alla vendita dell'immobile</b>                        | € 250 (solo in caso di richiesta del Cliente)                                  |
| <b>Duplicato del contratto in carta semplice</b>                                 | € 50 (solo in caso di richiesta del Cliente)                                   |
| <b>Certificazione sussistenza del debito</b>                                     | € 50 (solo in caso di richiesta del Cliente)                                   |
| <b>Duplicato quietanza</b>   | € 10 (solo in caso di richiesta del Cliente)                                   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Duplicato piano di ammortamento</b>                                 | € 10 <i>(solo in caso di richiesta del Cliente)</i>  |
| <b>Rinuncia cliente a prestito già deliberato</b>                      | € 0,00   |
| <b>Comunicazione variazione contrattuale</b>                           | € 0,00   |
| <b>Cancellazione ipoteca art. 40 bis TUB</b>                           | € 0,00 se effettuata dalla Parte Finanziatrice   |
| <b>Cancellazione ipoteca con atto notarile</b>                         | € 150 oltre spese notarili a carico del cliente  |
| <b>Rinnovazione / restrizione di ipoteca</b>                           | € 150 oltre spese notarili a carico del cliente  |
| <b>Perizia di accertamento post-stipula</b>                            | A carico della Parte Finanziatrice   |
| <b>Perizia vendita immobile e successivi aggiornamenti</b>             | Comprese tra € 200 e € 1.000, in base alle caratteristiche dell'immobile   |
| <b>Intervento procuratore vendita immobile o cancellazione ipoteca</b> | Massimo € 1.000  |
| <b>Altre spese da sostenere</b>  |  |
| <b>Tasse e imposte ipotecarie e catastali</b>                          | In base alla vigente normativa fiscale   |
| <b>Esecuzione del mandato a vendere</b>                                | Esente, con recupero dei costi ed oneri sostenuti  |
| <b>Costi di recupero dei crediti scaduti</b>                           | A carico del Cliente   |
| <b>Accertamento del danno in caso di sinistro</b>                      | Recupero dei costi e degli oneri sostenuti <i>(solo in caso di inadempienza del Cliente)</i>   |
| <b>Penali per estinzione anticipata totale o parziale</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- per rimborsi anticipati effettuati entro i primi tre anni dalla data di erogazione del Finanziamento: 8% del montante del finanziamento alla data di estinzione come da conteggio estintivo fornito dalla Parte Finanziatrice</li> <li>- per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio del quarto ed entro la fine del decimo anno dalla data di erogazione del Finanziamento: 5% del montante del finanziamento alla data di estinzione come da conteggio estintivo fornito dalla Parte Finanziatrice</li> <li>- per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio dell'undicesimo anno ed entro la fine del quindicesimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: 3% del montante del finanziamento alla data di estinzione come da conteggio estintivo fornito dalla Parte Finanziatrice</li> <li>- per rimborsi anticipati effettuati dall'inizio del sedicesimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: nessuna penale</li> </ul> <p>Le penali di cui sopra non si applicano se la Parte Finanziata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- richiede di estinguere anticipatamente durante uno stesso anno di vita del finanziamento (inteso come periodo intercorrente tra due date di capitalizzazione degli interessi), anche in più soluzioni, una porzione del debito residuo complessivamente non superiore al 10% del debito residuo, misurato all'ultima data di capitalizzazione degli interessi del finanziamento;</li> <li>- richiede l'estinzione anticipata del finanziamento a seguito di decesso di uno dei due Mutuatari o trasferimento di uno dei mutuatari in una casa di cura ("Long Term Care");</li> <li>- richiede alla Parte Finanziatrice un nuovo finanziamento tramite Prestito Ipotecario Vitalizio contestualmente all'estinzione del finanziamento in essere;</li> <li>- comunica la propria volontà di disdetta del Contratto alla scadenza di un periodo di rinnovo così come definito nel Contratto di Finanziamento.</li> </ul> |

## SEZIONE 2. ALTRE SPESE O SERVIZI ACCESSORI

|   |  |
|---|--|
| <b>Premio assicurativo a carico del Cliente</b> | È fatto obbligo al Cliente, per ottenere il finanziamento, di disporre come contraente e beneficiario, di una polizza assicurativa di mercato, a copertura dei rischi c.d. "incendio, scoppio e fulmine" e a tutela dell'immobile offerto in garanzia. |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Tale polizza, sottoscritta con una Compagnia Assicurativa primaria, dovrà garantire un importo pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile offerto in garanzia, secondo le indicazioni della Parte Finanziatrice.</p> <p><b>Il Cliente è tenuto a disporre di tale polizza per tutta la durata del finanziamento.</b></p>   |
| <b>Premio assicurativo a carico della Società</b> | <p>Centro Finanziamenti S.p.A., a tutela del credito, sottoscrive una polizza a inclusione per la copertura dei rischi c.d. "incendio, scoppio e fulmine" e la tutela dell'immobile offerto in garanzia. Il costo di tale polizza (ca. 40 €/anno) è un costo industriale per Centro Finanziamenti e viene incluso nel TAN applicato al finanziamento, al pari delle altre spese sostenute da Centro Finanziamenti S.p.A.; tale pratica consente alla Società di ottenere sul mercato condizioni di <i>funding</i> migliori e di minimizzare i costi operativi derivanti dalla verifica delle singole polizze sottoscritte dai Clienti, che si riflettono di conseguenza nella possibilità di offrire condizioni di tasso (TAN) migliori alla propria clientela.</p> |

*Ogni imposta e/o tassa, anche se non incluse nell'elenco delle spese, rimane a carico del Cliente, ad esclusione di quanto diversamente previsto dalla legge o dal contratto.*

### SEZIONE 3. TEMPI DI EROGAZIONE

#### (SALVO RITARDO PER CAUSE NON IMPUTABILI A CENTRO FINANZIAMENTI S.P.A.)

**Durata dell'istruttoria<sup>2</sup> di Centro Finanziamenti S.p.A.:** il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa per lo svolgimento dell'istruttoria e la stipula del contratto, in caso di delibera positiva, è di 90 giorni dal ricevimento di tutti i documenti ritenuti necessari all'istruttoria secondo le richieste e le indicazioni della Parte Finanziatrice.

**Disponibilità dell'importo:** l'erogazione del finanziamento avviene al consolidamento dell'ipoteca, generalmente entro 20 giorni lavorativi dalla ricezione della notifica da parte del Notaio dell'avvenuto consolidamento. Centro Finanziamenti si riserva, in casi specifici a propria discrezione, la facoltà di disporre l'erogazione del finanziamento anche anticipatamente rispetto al consolidamento dell'ipoteca.

### SEZIONE 4. ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

#### Estinzione anticipata parziale o totale

Il cliente può estinguere anticipatamente il finanziamento, parzialmente o totalmente, previa richiesta a Centro Finanziamenti S.p.A., pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto e la penale prevista nelle condizioni economiche.

#### Scioglimento/cessazione anticipato/a

In caso di anticipato scioglimento o cessazione del contratto per qualsiasi ragione, salvo l'ipotesi di estinzione anticipata, parziale o totale, il Cliente dovrà corrispondere immediatamente a Centro Finanziamenti S.p.A. gli interessi di mora ed il rimborso delle spese sostenute da Centro Finanziamenti S.p.A. in relazione all'inadempimento, nonché ogni altro onere previsto nel contratto.

#### Tempi massimi di chiusura del rapporto

In caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, Centro Finanziamenti S.p.A. provvederà ad estinguere il rapporto entro 15 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito o ultimato il rimborso del finanziamento e ha adempiuto a tutte le altre richieste di Centro Finanziamenti S.p.A. strumentali all'estinzione del rapporto.

#### Reclami, Arbitro Bancario Finanziario e altre forme di risoluzione stragiudiziale delle controversie

In caso di controversie tra il Cliente e la Centro Finanziamenti S.p.A. sull'interpretazione ed applicazione del Contratto, il Cliente può:

- (i) Presentare un reclamo scritto a Centro Finanziamenti S.p.A. mediante:
- Posta ordinaria o raccomandata A.R. indirizzata a: Centro Finanziamenti S.p.A. – Ufficio Reclami, Via Desenzano, 2 – 20146 Milano;
  - Posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo e-mail [reclami.piv.centrofin@legalmail.it](mailto:reclami.piv.centrofin@legalmail.it) o per posta elettronica ordinaria all'indirizzo e-mail [reclami.piv@centrofin.it](mailto:reclami.piv@centrofin.it)
  - Consegna diretta presso la sede di Centro Finanziamenti S.p.A., la quale rilascia apposita ricevuta con data di consegna del reclamo stesso.

Centro Finanziamenti risponde entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo scritto completo della richiesta e del documento di

<sup>2</sup> Per istruttoria si intendono tutte le fasi che precedono la decisione dell'organo deliberante sul merito del credito.

riconoscimento del Cliente o del mandato/procura conferito al terzo; se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto una risposta entro 30 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere a Centro Finanziamenti S.p.A..

- (ii) Attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societario ADR (Organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure n. 54, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)), specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie e che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale.

Il ricorso al Conciliatore Bancario Finanziario può essere attivato anche da Centro Finanziamenti e non richiede sia stato preventivamente presentato un reclamo alla stessa. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Il Cliente e Centro Finanziamenti S.p.A. possono concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di conciliazione, purché iscritto nel medesimo registro del Ministero della Giustizia.

In ogni caso il Cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

## Autorità Giudiziaria

Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli, se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio – es. ABF e Conciliatore Bancario (o altro organismo di mediazione) – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare altra procedura di risoluzione stragiudiziale delle controversie. In caso di variazione della normativa di cui al presente articolo, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

## SEZIONE 5. LEGENDA

**Capitalizzazione:** operazione finanziaria con la quale gli interessi maturati su un capitale si aggiungono al capitale stesso producendo, a loro volta, interessi.

**Comunicazione annuale:** è la lettera annuale che la Parte Finanziata deve inviare entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta secondo le modalità e le istruzioni ricevute allegando la documentazione richiesta.

**Datore di ipoteca:** sono i proprietari dell'immobile dato in garanzia che sottoscrivono ipoteca in favore della Parte Finanziatrice.

**Decorrenza degli interessi:** gli interessi iniziano a decorrere dalla data della stipula del finanziamento.

**Durata teorica attesa:** è la durata presunta del finanziamento, convenzionalmente equiparata alla stima dell'aspettativa di vita media della popolazione di pari età e sesso della Parte Finanziata o del più giovane dei debitori in caso di finanziamento intestato a coppie, maggiorata dei tempi concessi per il rimborso del finanziamento. È il parametro utilizzato per il calcolo del TAEG.

**Immobile:** il bene immobile residenziale e relative pertinenze ipotecati a garanzia del finanziamento dal Datore di Ipoteca.

**Importo erogato:** è la somma di denaro effettivamente messa a disposizione del Cliente ed equivale all'importo finanziato (inclusivo di somme utilizzate per estinguere prestiti contratti precedentemente dalla Parte Finanziata) al netto di oneri, spese, imposte e competenze a carico del Cliente.

**Importo finanziato:** è l'importo del finanziamento alla stipula.

**Imposte ipotecarie e catastali:** sono le imposte dovute dal Cliente per le formalità relative al Contratto e l'iscrizione di ipoteca (ivi inclusa l'imposta sostitutiva ex D.p.r. 601/1973), come previste per legge.

**Ipoteca:** il diritto reale di garanzia iscritto sull'Immobile.

**Istruttoria:** Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del prestito vitalizio ipotecario

**Mandato a vendere e mandato a vendere ex lege:** è il mandato ex lege o conferito dal Datore di Ipoteca alla Parte Finanziatrice a vendere l'immobile oggetto della garanzia, con decorrenza a partire da dodici mesi ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento.

**Montante:** sommatoria del capitale, degli interessi e delle spese annue eseguita annualmente.

**Parte Finanziata:** è il Debitore o, in caso di finanziamenti cointestati, i due debitori (assieme anche: il Cliente).

**Parte Finanziatrice:** Centro Finanziamenti S.p.A.

**Polizza assicurativa c.d. "incendio, scoppio e fulmine":** è una copertura assicurativa che garantisce protezione in caso di danni agli immobili offerti in garanzia provocati da circostanze imprevedibili, come gli incendi, fulmini o gli scoppi/esplosioni.

**Spese di perizia:** è il costo a carico del Cliente per la valutazione del valore dell'immobile oggetto della garanzia.

**TAEG:** il TAEG (Tasso Annuo Globale Effettivo) indica il costo totale del prestito vitalizio ipotecario su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Nel calcolo sono inclusi gli interessi e tutti i costi, comprese le spese accessorie tra le quali, in particolare, le spese di istruttoria del finanziamento e le eventuali provvigioni di intermediazione a carico del

Cliente, nonché le imposte ipotecarie e catastali; le spese di chiusura della pratica, le spese di riscossione dei rimborsi se stabilite dal creditore, il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo connessa all'ottenimento del credito se a carico del Cliente, le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore ed intese ad assicurare al creditore il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità, disoccupazione o altre cause di inadempienza del debitore. Sono invece escluse le spese notarili, gli interessi di mora e gli oneri assimilabili contrattualmente previsti per il caso di inadempimento di un obbligo. Poiché la durata del finanziamento non è nota, il TAEG è calcolato per la Durata teorica attesa del finanziamento ed in conformità con la disciplina normativa e regolamentare applicabile.

**TEGM:** è il Tasso Effettivo Globale Medio rilevato e pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati dalla Banca d'Italia per ogni tipologia di finanziamento, come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se il tasso di interesse applicato dalla Parte Finanziatrice è usurario, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM relativo agli "Altri finanziamenti alle famiglie ed alle imprese" e accertare che quanto richiesto dalla Parte Finanziatrice non sia superiore a tale tasso maggiorato del 25% con l'aggiunta di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il limite ed il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.