



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI - MUTUO IPOTECARIO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore: Cherry Bank S.p.A.
Forma giuridica: Società per Azioni
Sede Legale e Amministrativa: Via San Marco 11 - 35129 Padova (PD)
Numero di iscrizione al Registro Imprese di Padova, Codice Fiscale e Partita IVA: 04147080289
Numero REA: PD-376107 - Codice ABI: 03365.4 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5682
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
Telefono: 049.8208411 - Fax: 049.8208401
Sito internet: www.cherrybank.it

Dati di chi entra in contatto con il cliente SOLO in caso di Offerta Fuori Sede:

Nome Cognome: _____
Ragione Sociale: _____
Iscrizione ad Albi o elenchi: _____
Numero Delibera Iscrizione all'albo/elenco: _____
Qualifica: _____
Indirizzo: _____
Telefono: _____
E-mail: _____

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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutui 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.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

**Altro**

Il cliente deve aderire ad una polizza di assicurazione obbligatoria a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il mutuo a tasso variabile prevede, qualora il parametro di indicizzazione risultasse negativo, che il suo valore sarà comunque considerato pari a zero; pertanto, in tale circostanza lo spread pattuito rappresenta la remunerazione minima che dovrà essere riconosciuta alla banca.

MUTUO PRIMA CASA CON GARANZIA CONSAP

Cherry Bank aderisce al Protocollo di intesa siglato tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale. Il Protocollo prevede la costituzione di un Fondo presso il Ministero, gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa; per i requisiti di accesso si rinvia all'Allegato del presente documento informativo.

PROMOZIONI

Per tutti gli interessati all'acquisto della loro prima casa, di età compresa tra i 18 e i 35 anni, Cherry Bank offre la possibilità di sottoscrivere il contratto di mutuo con tasso variabile pari a Euribor 3 mesi + Spread 1%, per un importo massimo finanziabile di 250.000,00 €.

Offerta valida fino al 31/12/2025.

Maggiori informazioni sono disponibili in filiale e al link: <https://www.cherrybank.it/privati-e-famiglie/mutui/>

Per saperne di più:

La **Guida pratica** "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali di Cherry Bank S.p.A. e sul sito www.cherrybank.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Il TAEG e l'indicatore del costo totale del credito sono calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a € 170.000,00, con durata 25 anni, periodicità rata mensile

Tasso di riferimento	TAEG	Indicatore del costo totale del credito (calcolato con le stesse modalità del TAEG) con polizza assicurativa facoltativa*
Tasso variabile (Parametro Euribor 3 mesi/360 mmp arr. 1/10)**: 7,05% Costo totale del credito: € 193.715,00 Importo totale dovuto dal Cliente: € 363.715,00	7,85%	8,87%
Tasso variabile (Parametro BCE): 7,10% Costo totale del credito: € 195.347,00 Importo totale dovuto dal Cliente: € 365.347,00	7,91%	8,93%
Tasso fisso: 6,68% Costo totale del credito: € 181.745,00 Importo totale dovuto dal Cliente: € 351.745,00	7,45%	8,44%

Nel calcolo del TAEG sono compresi:

• interessi	• spese di istruttoria 3% dell'importo finanziato
• incasso rata mensile € 4,00	• perizia costo ipotetico € 700,00
• invio rendiconto annuale condizioni applicate € 1,10	• assicurazione incendio e scoppio costo ipotetico € 900,00 (premio considerato per tutta la durata del finanziamento)
• invio dds € 1,10	• imposta sostitutiva 0,25% dell'importo finanziato (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3)
• invio certificazione interessi annuale € 15,00	

*Il TAEG è calcolato sulla scorta del tasso variabile composto dal tasso Euribor 3 mesi media mese precedente arrotondato a 1/10 superiore rilevato il 01/10/2025 in relazione alla media mensile del mese di settembre 2025.

**L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "CPI – Credit Protection Insurance" a copertura del mutuo per persona fisica di 45 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a € 12.657,00. Si specifica che nel computo dell'indicatore del costo totale del credito il premio di polizza viene considerato per tutta la durata del finanziamento.

Si sottolinea che, in caso di tasso variabile, i valori riportati hanno mero carattere indicativo, essendo soggetti alla variazione del parametro di indicizzazione.

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



Le condizioni economiche sono indicate nella misura massima (se favorevoli all'intermediario) o minima (se favorevoli al cliente).

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito, nel caso di mutuo fondiario
	Durata	Fino a 30 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile: il bene immobile deve essere ubicato in Italia e la valutazione del bene deve essere fatta da parte di un perito indipendente in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa di Banca d'Italia, imputando il costo della stima al cliente. Ove necessario, è facoltà della Banca richiedere il rilascio di ulteriori garanzie (ad es. fideiussione, pegno, cessione del credito, mandato a vendere ecc.).
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	VARIABILE - Euribor	
	Tasso di interesse nominale annuo*	Il tasso di interesse è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - Euribor: si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute e consultabili su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria, con arrotondamento al decimo di punto superiore. Se l'indice di riferimento risulterà negativo, il suo valore sarà comunque considerato pari a zero. - Spread
	Indice di riferimento	Parametro Euribor 3, 6, 12 mesi (360) media mese precedente arrotondato ad un decimo superiore. Se il parametro di indicizzazione utilizzato risulterà negativo, il suo valore sarà comunque considerato pari a zero. L'indice di riferimento sarà quello individuato concordemente tra le parti al momento della stipula.
	Spread	4,95%**
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo
	VARIABILE - BCE	
	Tasso di interesse nominale annuo*	Il tasso di interesse è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (c.d. tasso BCE). Se l'indice di riferimento risulterà negativo, il suo valore sarà comunque considerato pari a zero. - Spread
	Indice di riferimento	Tasso BCE: tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali. Se il parametro di indicizzazione utilizzato risulterà

		negativo, il suo valore sarà comunque considerato pari a zero.		
	Spread	4,95%		
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo		
	FISSO			
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - Euriris: si intende il tasso medio al quale le principali banche europee stipulano swap a copertura del tasso di interesse; viene calcolato giornalmente dalla European Banking Federation. Se l'indice di riferimento risulterà negativo, il suo valore sarà comunque considerato pari a zero. - Spread Tasso applicabile al 01/10/2025: 6,68% Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.		
	Indice di riferimento	Eurirs stessa durata del finanziamento media mese precedente. Quotazione come rilevata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria. Se il parametro di indicizzazione risulterà negativo, il suo valore sarà comunque considerato pari a zero.		
	Spread	3,75%		
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	3% dell'importo finanziato minimo € 1.000,00	
		Perizia tecnica	Recupero costi sostenuti dalla banca	
			Tariffa standard perizia: € 180,00 + IVA	
			Importo del mutuo	Tariffe standard perizia
			Fino a € 300.000,00	€ 180,00
			Da € 300.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 700,00
			Da € 1.000.001,00 ad € 2.000.000,00	€ 950,00
		Da € 2.000.001,00 ad € 4.000.000,00	€ 1.400,00	
Oltre € 4.000.000,00	a preventivo			
Assicurazione immobile	A carico del Cliente, vedasi la sezione dedicata "Servizi Accessori"			
Imposta sostitutiva	Per mutui destinati all'abitazione principale: 0,25% Per mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale: 2,00%			

Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00
	Incasso rata addebitata in conto corrente	
	- Periodicità mensile	€ 4,00
	- Periodicità trimestrale	€ 6,00
	- Periodicità semestrale	€ 8,00
	Incasso rata a mezzo SDD altra banca	€ 6,00
	Invio comunicazioni:	
	Certificazione interessi annuali	
	posta ordinaria	€ 15,00
	Internet Banking (se attivato)	€ 15,00
	Annuale condizioni applicate (con addebito su rata successiva all'emissione)	
	posta ordinaria	€ 1,10
	Internet Banking (se attivato)	€ 0,00
	Documento di Sintesi	
	posta ordinaria	€ 1,10
	Internet Banking (se attivato)	€ 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Sollecito rate scadute (solo per il 2° e 3° sollecito)	
	posta ordinaria	€ 10,00
	Internet Banking (se attivato)	€ 10,00
	Avviso scadenza rata	
	posta ordinaria	€ 1,10
	Internet Banking (se attivato)	€ 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "francese"
	Tipologia di rata	Costante con ricalcolo quota capitale
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale

*Si avverte che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.

In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano di Sostituzione tempo per tempo vigente (pubblicato nel sito internet della banca) e saranno comunicate al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.

Il tasso di interesse varierà mensilmente con decorrenza ogni inizio mese in relazione alla media mensile rilevata nel mese precedente a quello di riferimento (esempio, per il mese di maggio sarà utilizzata la media rilevata nel precedente mese di aprile, e così via).

** Per tutti gli interessati all'acquisto della loro prima casa, di età compresa tra i 18 e i 35 anni, Cherry Bank offre la possibilità di sottoscrivere il contratto di mutuo con tasso variabile pari a Euribor 3 mesi + Spread 1%. **Offerta valida fino al 31/12/2025**, per un importo massimo finanziabile di € 250.000,00.

Maggiori informazioni sono disponibili in filiale e al link: <https://www.cherrybank.it/privati-e-famiglie/mutui/>



Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

I tassi di interesse sono riportati su base annuale e con riferimento all'anno civile.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Indice di riferimento	Tasso di interesse applicato (indice di riferimento più spread)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
Euribor 3 mesi (360) mmp arrotondato al decimo di punto superiore	7,10%	10	€ 1.170,25	€ 1.276,18	€ 1.069,55
Euribor 3 mesi (360) mmp arrotondato al decimo di punto superiore	7,10%	15	€ 908,43	€ 1.024,22	€ 800,01
Euribor 3 mesi (360) mmp arrotondato al decimo di punto superiore	7,10%	20	€ 785,31	€ 910,17	€ 669,49
Euribor 3 mesi (360) mmp arrotondato al decimo di punto superiore	7,10%	25	€ 717,17	€ 850,05	€ 594,43
BCE	7,05%	10	€ 1.167,66	€ 1.273,47	€ 1.067,10
BCE	7,05%	15	€ 905,63	€ 1.021,24	€ 797,40
BCE	7,05%	20	€ 782,30	€ 906,94	€ 666,72
BCE	7,05%	25	€ 713,97	€ 846,62	€ 591,51
Eurirs durata del finanziamento 25 anni	7,23% (fisso)	25	€ 725,52	Non previsto	Non previsto

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. Il calcolo della variazione della rata dopo due anni, per le tipologie a tasso variabile, si basa sull'ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale.

Gli importi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di riferimento e di indicizzazione in vigore alla data di aggiornamento del presente documento. L'importo della rata potrà essere diverso in relazione all'andamento dei parametri al momento della stipula.

In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano di Sostituzione tempo per tempo vigente (pubblicato nel sito internet della banca) e saranno comunicate al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.



In ogni caso al momento della stipula i tassi di interesse e le spese rilevanti saranno applicati in misura non superiore alle soglie tempo per tempo determinate ai sensi della legge sull'usura (L. 108/1996).

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

SERVIZI ACCESSORI	
Assicurazione sull'immobile obbligatoria - Polizza incendio	
Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento. I danni diretti possono essere rappresentati ad esempio da danni materiali direttamente causati al fabbricato da incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali. I danni conseguenti possono essere rappresentati ad esempio da danni materiali al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro. L'importo assicurato deve essere pari al valore assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Il valore assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo. Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali" *. Tale assicurazione sarà vincolata per tutta la durata del finanziamento, comprese le proroghe e comunque fino alla completa estinzione del finanziamento. *L'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione ed i relativi elenchi sono pubblicati sul sito dell'IVASS (www.ivass.it). Il cliente ha la possibilità di scegliere la polizza assicurativa scoppio incendio della compagnia Arca Assicurazioni S.p.A. distribuita dalla banca.	

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	1 punto percentuale in più rispetto al tasso applicato
Sospensione pagamento rate	Facoltà non prevista contrattualmente
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti direttamente dal cliente al notaio
Imposta di registro	Nella misura pro-tempore vigente
Tasse ipotecarie	Nella misura pro-tempore vigente
Altro:	
Estinzione (affranco) anticipata parziale o totale	nessuna
Conteggi estintivi con rilascio dell'attestazione	€ 150,00
Dichiarazioni e certificazioni a richiesta del mutuatario	€ 55,00
Modifiche contrattuali richieste dal mutuatario sulla durata contrattuale	3% del debito residuo, minimo € 1.000,00
variazione tasso/periodicità delle rate	€ 1.000,00
Mancato pagamento del premio della polizza incendio	€ 55,00
Duplicato di dichiarazione interessi passivi	€ 30,00
Spese di frazionamento su debito residuo alla data del frazionamento	0,15% del debito residuo minimo € 300,00
Spese giudiziali ed extragiudiziali a qualunque titolo sostenute	Recupero integrale
Recupero spese per attività volte a garantire e/o ottenere l'adempimento del contratto stesso, l'importo è di volta in volta applicato dal terzo per il servizio	1,50% sull'importo recuperato (a titolo meramente indicativo)



Accollo mutuo	0,50% del debito residuo minimo € 500,00
Perizia tecnica (se non effettuata tramite l'intermediario)	I costi vengono corrisposti direttamente al perito
Rilascio dell'atto di assenso cancellazione ipoteca (qualora eseguita per espressa richiesta del cliente a mezzo di atto notarile)	€ 300,00
Rilascio dell'atto di assenso riduzione/restrizione ipoteca (qualora eseguita per espressa richiesta del cliente a mezzo di atto notarile)	€ 1.000,00
Spese di annotamento per il rinnovo dell'ipoteca	Recupero dei costi sostenuti dalla Banca
Perizia per stato avanzamento lavori minimo massimo	0,50% del debito residuo € 200,00 € 800,00
Polizza assicurativa facoltativa a protezione del credito (CPI Credit Protection Insurance)	Il Cliente ha la possibilità di sottoscrivere una polizza assicurativa a propria tutela che in caso di decesso, invalidità totale (permanente o temporanea) da infortunio o malattia, liquida un importo pari al debito residuo. I costi vengono corrisposti direttamente dal Cliente all'assicurazione qualora sottoscritta la polizza. Nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza CPI offerta dalla banca e decida di finanziarne il premio, il Cliente dovrà sottoscrivere un secondo finanziamento dedicato. Prima dell'eventuale sottoscrizione, si raccomanda di consultare attentamente il Set informativo, disponibile presso le Filiali Cherry Bank S.p.A., e sul sito della Compagnia di riferimento, per approfondire tutti gli aspetti tecnici della copertura assicurativa, comprese le caratteristiche, i rischi coperti ed esclusi, le franchigie, le carenze e i limiti di indennizzo.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

La stipula della polizza non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente e non costituisce elemento condizionante ai fini della delibera o della definizione delle condizioni economiche.

Il Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) volto a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore nonché la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste accessorie ai finanziamenti, prevede l'esposizione sulla documentazione precontrattuale del finanziamento, oltre al TAEG, anche dell'Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le polizze assicurative facoltative.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

40 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta.

Esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per i motivi dipendenti dalla volontà del cliente.



Disponibilità dell'importo

Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione delle somme:

- mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
- mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

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 5 giorni dalla richiesta:

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI

1. Fotocopia fronte/retro carta d'identità o patente di guida o passaporto (in corso di validità).
2. Fotocopia del codice fiscale/tessera sanitaria fronte/retro (in corso di validità).
3. Certificato di residenza e stato di famiglia in carta semplice in corso di validità (6 mesi dall'emissione).
4. Permesso di soggiorno emesso dalla Questura per i clienti non residenti in Italia, San Marino o Città del Vaticano. Il permesso di soggiorno deve avere validità residua non inferiore a sei mesi.
5. Omologa di separazione/atto di divorzio (in caso di clienti separati o già divorziati).
6. Certificazione separazione dei beni (sunto di matrimonio).

DOCUMENTI REDDITUALI

PER LAVORATORI DIPENDENTI

1. Ultimo modello CUD/ eventuale Modello 730/Modello Unico.
2. Ultima busta paga nella quale si evince l'anzianità di lavoro.
3. Dichiarazione di anzianità di lavoro se non si evince dalla busta paga.
4. Per le persone non già clienti della Banca: documentazione della copertura dell'eventuale differenza di prezzo tra l'importo del mutuo e l'importo dell'acquisto (es. estratti conto corrente e/o dossier Titoli presso altre Banche).

PER LAVORATORI AUTONOMI

1. Ultimo modello Unico.
2. Ricevuta di presentazione e copia degli F24 pagati.
3. Visura CCIAA o iscrizione all'Albo Professionale in corso di validità (sei mesi dall'emissione).
4. Per le persone non già clienti della banca: Documentazione della copertura dell'eventuale differenza di prezzo tra l'importo del mutuo e l'importo dell'acquisto (es. estratti conto corrente e/o dossier Titoli presso altre Banche).

PER SOCI DI SOCIETÀ

1. Modello Unico della Società.
2. Ricevuta di presentazione e copia degli F24 della società pagati.
3. Bilancio Ufficiale della Società se in contabilità ordinaria e Bilancio provvisorio dell'anno in corso.

DOCUMENTI IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO

ACQUISTO

1. Contratto preliminare di vendita (compromesso) o proposta di acquisto firmata dalle parti.

COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE

1. Preventivi di spesa o capitolato lavori e computo metrico.

SURROGA ATTIVA ALTRA BANCA

1. Copia di atto di mutuo della Banca originaria.
2. Copia piano di ammortamento.
3. Copia ricevuta dell'ultima rata pagata.
4. Conteggi estinzione.

DOCUMENTI IMMOBILE

1. Atto di provenienza (documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile oggetto di garanzia)
2. Planimetria catastale
3. Visura catasto Fabbricati aggiornata
4. Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (agibilità, permesso di costruire, S.C.I.A o D.I.A)
5. Eventuale contratto di locazione
6. Per immobili già ipotecati: certificato di debito residuo e/o dichiarazione di debito estinto



7. Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità conforme al modello entrato in vigore a partire dal 1° Ottobre 2015 (DM 26.26.2015).¹

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

Ogni restituzione parziale (affranco) comporterà:

1. La diminuzione dell'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito, oppure
2. Una corrispondente diminuzione del numero delle rate stabilite, senza alcuna interruzione nei pagamenti, con conseguente abbreviazione della durata del mutuo.

La Banca si riserva di consentire l'uno o l'altro effetto.

L'estinzione integrale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione di tutto quanto ancora dovuto dal Cliente nei confronti della Banca in relazione al mutuo.

In caso di rimborso anticipato, totale o parziale, il cliente ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.

Portabilità del finanziamento

In caso di rimborso anticipato integrale del Finanziamento effettuato in conformità alle previsioni dell'art. 120 quater del TUB (Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità) il Cliente, nelle ipotesi ivi previste, 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

In caso di rimborso anticipato integrale del mutuo, il rapporto sarà chiuso entro il termine massimo di 2 Giornate Operative da quello in cui il pagamento di tutto quanto dovuto è pervenuto alla Banca.

Reclami

Il Cliente potrà eventualmente presentare i propri reclami alla Banca, tramite posta ordinaria o raccomandata A.R. all'indirizzo Cherry Bank S.p.A., Via San Marco n.11, 35129 Padova (PD), posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.cherrybank.it oppure e-mail all'indirizzo reclami@cherrybank.it o consegna manuale diretta al personale (che dovrà rilasciare al Cliente ricevuta datata e firmata).

Alla ricezione del reclamo, l'Ufficio Reclami confermerà la presa in carico del reclamo mediante comunicazione a mezzo e-mail/pec che verrà inoltrata all'indirizzo indicato dal Cliente nel reclamo oppure al contatto e-mail specificato nel presente Contratto.

L'Ufficio Reclami dovrà rispondere entro il termine massimo di:

- 15 (quindici) Giornate Operative dal ricevimento di un reclamo riguardante la prestazione di Servizi di Pagamento. Con riferimento a tali tipologie di reclamo, qualora la Banca non possa rispondere entro il termine indicato per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva, non superiore alle 35 (trentacinque) Giornate Operative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite, il predetto termine è ridotto a 10 Giornate Operative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'Operazione di Pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

- 60 (sessanta) giorni di calendario dal ricevimento di un reclamo riguardante tematiche diverse dalla prestazione dei Servizi di Pagamento.

Nel caso di insoddisfacente o non tempestiva risposta dell'Ufficio Reclami, il Cliente potrà:

¹ Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa di riferimento, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2 e s.m.i.



a) adire l'Arbitro Bancario e Finanziario (ABF), seguendo le modalità indicate all'indirizzo www.arbitrobancariofinanziario.it. Il ricorso all'ABF potrà essere presentato decorsi almeno 60 giorni e non oltre 12 mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca purché abbia ad oggetto la medesima contestazione ed in relazione a controversie di valore non superiore ai 200.000 euro, salvo che la richiesta rivolta all'ABF sia limitata al solo accertamento di diritti, obblighi e facoltà, prescindendo, in tal caso dal valore della stessa. Il ricorso è gratuito per il Cliente, salvo il versamento di un importo di euro 20,00 per contributo alle spese di procedura che, in caso di accoglimento anche solo parziale del ricorso, verrà rimborsato dalla Banca. Presso ogni filiale della Banca il Cliente può trovare una Guida Pratica relativa all'accesso ai meccanismi di soluzione stragiudiziale delle controversie (ABF). Il ricorso all'ABF esonera il Cliente dall'obbligo di esperire il procedimento di mediazione obbligatoria nel caso in cui il Cliente intenda sottoporre la controversia all'autorità giudiziaria;

b) in ogni caso e indipendentemente dal ricorso alle procedure di composizione stragiudiziale delle controversie, ricorrere all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, previa attivazione, ai sensi dell'art. 5 comma 1bis D.Lgs. 28/2010, quale condizione di procedibilità della domanda, di un procedimento di mediazione – finalizzato al raggiungimento di un accordo – ricorrendo: - all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario secondo le modalità indicate al seguente indirizzo www.conciliatorebancario.it; - ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritto nell'apposito Registro degli organismi tenuto dal Ministero della Giustizia. Se il Cliente riscontra violazioni da parte della Banca può altresì presentare un esposto alla filiale della Banca di Italia nel cui territorio ha sede la Banca (art. 39 D. Lgs. 11/2010 s.m.i.). La proposizione dell'esposto non pregiudica il diritto di adire la competente autorità giudiziaria.

Presso ogni filiale della Banca e sul sito www.cherrybank.it il Cliente può trovare i seguenti documenti:

- Informativa sulle procedure di reclamo e sulle forme di composizione delle controversie
- ABF in parole semplici
- ACF - Arbitro per le Controversie Finanziarie
- Conciliatore Bancario Finanziario - Regolamento di procedura per la mediazione
- Conciliatore Bancario Finanziario - Brochure.

Arbitro Bancario Finanziario (ABF)

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere a Cherry Bank S.p.A.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Giornate operative	Qualsiasi giorno feriale in cui gli sportelli della Banca o della filiale interessata sono regolarmente aperti e forniscono servizi alla clientela e in cui la Banca può regolare le Operazioni di Pagamento sul sistema interbancario.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2,00% (diversi da prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.



Loan to Value	Indicatore che definisce il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto per procedere all'acquisto e il valore dell'immobile che si ipoteca in garanzia alla banca.
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.
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.
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 sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.



ALLEGATO – Fondo di Garanzia Prima Casa

IL MUTUO PRIMA CASA CON GARANZIA CONSAP

Il mutuo fondiario con garanzia Consap nasce da un'intesa siglata tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), al quale Cherry Bank aderisce, per accedere al Fondo di Garanzia istituito con legge di Stabilità 2014 (Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c).

Il Fondo di Garanzia permette ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti che intendano acquistare o ristrutturare (anche a scopo di efficientamento energetico) un immobile da destinare ad abitazione principale, di accedere alla garanzia messa a disposizione dallo Stato in misura massima del:

-50% per mutui con LTV fino all'80%;

-80% per mutui con LTV maggiore dell'80% e ISEE non superiore a 40.000 euro annui (per le domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore del DL Sostegni del 25 maggio 2021 n. 73 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale nr. 123, fino al **31 dicembre 2027**, come prorogato dalla Legge n. 207 del 30.12.2024);

- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;

- 85% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;

- 90% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

La garanzia Consap si aggiunge alla garanzia ipotecaria di primo grado gravante sull'immobile per il cui acquisto o ristrutturazione viene contratto il mutuo medesimo. La Banca non può richiedere garanzie aggiuntive non assicurative (es. fidejussioni) oltre all'ipoteca sull'immobile.

La Legge di Bilancio 2025, come disposto dall'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", ha previsto che dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa è consentito **"esclusivamente" a:**

1. Giovani coppie coniugate o conviventi *more uxorio* con vincolo stabile di convivenza da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni (in tal caso il mutuo deve essere richiesto dai componenti la coppia congiuntamente)
2. Nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi
3. Conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati
4. Giovani di età inferiore a 36 anni
5. Nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui
6. Nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui
7. Nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui

Inoltre, ai sensi dei commi 112 e 113 della suddetta norma, è stata altresì disposta la proroga al 31 dicembre 2027 delle garanzie elevate fino al 90%.

Condizioni per l'accesso al Fondo Garanzia Prima Casa

1. il mutuo non deve essere di importo superiore a Euro 250.000,00;
2. Il richiedente non deve essere titolare di altro immobile ad uso abitativo (anche all'estero) ad eccezione di quelli devoluti per successione *mortis causa*, anche in comunione con altro successore ed in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli;



3. L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del richiedente e non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi) e non deve avere caratteristiche di lusso.

I requisiti di accesso alla Garanzia da parte dei soggetti mutuatari devono sussistere alla data di presentazione della domanda di finanziamento.

La concessione del credito è comunque subordinata alla valutazione della banca.

In fase di erogazione, il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

Il decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144 (convertito con legge 17 novembre 2022, n. 175 prevede, per le domande presentate dal 1° dicembre 2022 e fino al 31 dicembre 2027 (come prorogato dalla Legge 207 del 30.12.2024) che rispettino il requisito del $LTV > 80\%$, che il tasso effettivo globale (TEG) può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, il finanziatore è tenuto ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

Inadempimento del debitore

In caso di inadempimento da parte del mutuatario, la banca può richiedere l'intervento della garanzia del Fondo ed agire con le modalità definite dalla legge per il recupero della somma liquidata.

L'accesso alla Garanzia Consap è disponibile fino ad esaurimento del plafond concesso dallo Stato.

Per ulteriori informazioni sul Fondo prima casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare si possono reperire sul sito della Consap all'indirizzo: <https://www.consap.it/fondo-prima-casa/>.



ALLEGATO ALLE “INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI – MUTUO IPOTECARIO”

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'INDICE DI RIFERIMENTO APPLICATO AL CONTRATTO DI CREDITO

Il prodotto “Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori – mutuo ipotecario” può prevedere l'utilizzo di un indice di riferimento per determinare il tasso di interesse.

Riportiamo di seguito le informazioni riguardanti l'indice di riferimento previsto dal contratto.

Denominazione dell'indice di riferimento

L'“Euribor” (Euro Interbank Offered Rate) è un indice di riferimento comunemente utilizzato per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dettagliata dell'Euribor e ulteriori informazioni relative a tale indice, si invita a consultare il sito web dell'amministratore dell'indice, l'EMMI – European Money Markets Institute (o eventuale altro soggetto che dovesse subentrargli nella funzione di amministratore dell'indice).

Qualora la formula e/o la metodologia (matematica o di altro tipo) adottata per la determinazione dell'Euribor venga modificata rispetto a quella in vigore alla data di sottoscrizione del contratto, continuerà ad essere applicato l'indice Euribor secondo la formula e/o metodologia di volta in volta vigente, in conformità a quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/1011 dell'8 giugno 2016, come successivamente modificato e integrato (di seguito, il “Regolamento Benchmark”). In caso di temporanea indisponibilità della rilevazione, sarà utilizzato l'ultimo valore disponibile dell'Euribor.

In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano di Sostituzione tempo per tempo vigente (pubblicato nel sito internet della banca) e saranno comunicate al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.

Denominazione dell'amministratore dell'indice

EMMI (European Money Markets Institute).

Rischi derivanti dall'utilizzo dell'indice

Il principale rischio associato all'utilizzo del tasso variabile consiste nella possibilità di un aumento significativo e imprevedibile dell'importo delle rate, dovuto all'incremento dell'indice di riferimento periodicamente rilevato.

Il tasso d'interesse applicato al contratto al momento della stipula potrebbe differire da quello indicato in fase di offerta, in funzione dell'evoluzione dell'indice di riferimento intervenuta nel frattempo.

La scelta del tasso variabile è più adatta a chi desidera un tasso di interesse allineato all'andamento del mercato e dispone della capacità economica per far fronte a eventuali aumenti dell'importo delle rate.