

**INFORMAZIONI SULLA BANCA****CREDITO LOMBARDO VENETO**

Sede Legale e Direzione Generale: VIA ORZINUOVI, 75 25125 - BRESCIA

Telefono: 030 6462900 - Fax: 030 6462999

E- mail: info@crelove.it - Sito Internet: www.crelove.it

Codice B.I.C.: CRLVIT21XXX

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia n.03515830168, Partita Iva e Codice Fiscale: 03515830168

Codice ABI 03430.6 - N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5744

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

**DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE**

Cognome e Nome: \_\_\_\_\_

Telefono / Fax: \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Qualifica: \_\_\_\_\_

Iscrizione all'Albo: \_\_\_\_\_

N. Iscrizione: \_\_\_\_\_

**CHE COS'E' IL MUTUO****COS'È IL MUTUO IPOTECARIO**

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI****Mutuo 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.

**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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero 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**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- Quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.
- La banca 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.
- Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.
- La banca può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.
- In presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese).
- Il mutuo può prevedere una clausola che assicura alla banca l'applicazione di un tasso minimo garantito (c.d. tasso soglia/floor), qualora il tasso contrattuale derivante dall'applicazione del parametro di indicizzazione risultasse inferiore a questa soglia.

**Per saperne di più:**

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca [www.crelove.it](http://www.crelove.it).

**CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG):**

**IRS 25 anni: 5,4960%**

**MT EURIBOR 1M MMP/365: 2,6590%**

**E COMUNQUE NON SUPERIORE AL TASSO SOGLIA PREVISTO DALLA LEGGE N° 108/96**

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 25 Anni con una periodicità della rata Mensile, applicando spese di istruttoria (2,0000 % del finanziamento), Spese Perizia Tecnica (stimate in Euro 300,00), Spese Incasso Rata (costo per singola rata di Euro 1,00, per un numero totale di rate pari a 300). Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo stimato di 200,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato, con riferimento al costo di ricostruzione, pari all'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese per invio comunicazioni per la trasparenza (Euro 2,00), Imposta sostitutiva DPR 601/73 (Euro 2.000,00).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

VOCI DI COSTO	IMPORTI IN EURO
Importo massimo finanziabile	Euro 1.000.000,00
Durata	massimo 25 anni
TASSI	
<b>Tasso fisso:</b>	Il tasso viene determinato il giorno della stipula, rimane fisso per tutta la durata del contratto ed è composto dal parametro di determinazione + spread:
Parametro di riferimento	IRS (Interest Rate Swap), riferito ai depositi in euro con scadenza pari alla durata del finanziamento. IRS di periodo, nell'esempio IRS 25 anni, attualmente pari a 1,6146 %.
Spread	+3,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	4,6146 % Determinato alla data di pubblicazione del Foglio informativo, per un finanziamento della durata di 25 Anni. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
Tasso minimo contrattuale a favore della Banca	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile. Non applicabile
<b>Tasso variabile:</b>	Composto dal parametro di indicizzazione + spread I tassi di interesse nominali annui possono essere indicizzati ai seguenti parametri:
Parametro di indicizzazione	EURIBOR (365) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile) Attualmente pari a: 0,3740- %
Spread	+2,2500 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	1,8760 % (parametro di indicizzazione + spread). Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile.
Tasso minimo contrattuale a favore della Banca	1,5000 % Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore al tasso minimo contrattuale, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale.
Criterio per il calcolo degli interessi (tasso nominale)	Anno Civile
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo di ammortamento
Criterio per il calcolo degli interessi (tasso preammortamento)	Anno Civile
Tasso di mora	+3,0000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	

<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	2,0000 % sull'importo del finanziamento
Perizia tecnica	minimo 300,00 Euro - massimo 3.200,00 Euro, L'importo viene determinato in base al valore dell'immobile oggetto della perizia.
Rimborso spese informazione precontrattuale	2,0000 % dell'importo finanziato
Stipula in zone non servite	200,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Gratuita
Incasso rata	Con addebito in c/c: 1,00 Per cassa: 10,00 Con SDD: 10,00
Invio comunicazioni per la trasparenza - Cartaceo - Elettronico	2,00 2,00
Spese invio altre comunicazioni	2,00
Spese per produzione e invio di ogni certificazione interessi	15,00
Sospensione pagamento rate	1,0000 % del debito residuo, concedibile a discrezione della banca
Accollo mutuo	1,0000 % dell'importo da accollare
Variazione/restrizione ipoteca, oltre oneri notarili	120,00
Spese per il pagamento di premi assicurativi mutuatari inadempienti	Recupero delle spese sostenute
Spese per modifica delle garanzie	0,00
Spese per variazioni anagrafiche	0,00
Spese per modifiche contrattuali (piano di ammortamento, moratorie, ecc.)	0,00
Cancellazione ipoteca (se richiesta dal cliente)	0,00
Copia documentazione	1,00
Estinzione anticipata (per i casi previsti dalla legge, si veda la sezione "ESTINZIONE ANTICIPATA")	Compenso per estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo: 2,0000% calcolato sul debito estinto
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Rata fissa francese
Tipologia di rata	Costante, posticipata, comprensiva di capitale e di interessi
Periodicità delle rate	Mensile

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE %
27/02/2018	IRS 25 anni	1,6146
26/02/2018	IRS 25 anni	1,6100
31/01/2018	EURIBOR 1M/365 Media Mese Prec	- 0,3740
31/12/2017	EURIBOR 1M/365 Media Mese Prec	- 0,3740

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**

**IRS 25 anni**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,6146%	5	€ 1.869,52	€	€
4,6146%	10	€ 1.041,92	€	€
4,6146%	15	€ 770,87	€	€
4,6146%	20	€ 638,86	€	€
4,6146%	25	€ 562,36	€	€

**MT EURIBOR 1M MMP/365**

Tasso di interesse	Durata del finanziamento	Importo della rata Mensile per €100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce
--------------------	--------------------------	--	--	-------------------------------------

applicato	(Anni)	di capitale		del 2,000% dopo 2 Anni(*)
1,8760%	5	€ 1.747,36	€ 1.801,17	€ 1.737,36
1,8760%	10	€ 914,60	€ 988,38	€ 901,12
1,8760%	15	€ 637,82	€ 720,92	€ 622,90
1,8760%	20	€ 500,04	€ 589,74	€ 484,17
1,8760%	25	€ 417,85	€ 513,03	€ 401,24

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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 i Centri Clienti e sul sito internet della banca [www.crelove.it](http://www.crelove.it).

SERVIZI ACCESSORI
Non previsti

ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Adempimenti notarili	I costi sono da corrispondere direttamente al Notaio
Assicurazione Immobile	Viene richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio, fulmine e scoppi in genere a garanzia dell'immobile ipotecato e da vincolare a favore della banca, che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione di gradimento della Banca.
Imposta sostitutiva	Nella misura tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Nella misura tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta
Disponibilità dell'importo	Massimo entro 20 giorni

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con il termine di preavviso di almeno 30 giorni, senza dover pagare alcuna penale, compenso ad onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a quanto indicato nel documento di sintesi.

### PORTABILITA' DEL MUTUO

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

Entro **30** giorno/i dal ricevimento del pagamento delle somme dovute per l'estinzione totale.

### RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Via Orzinuovi, 75 25125 Brescia (BS) - [reclami@crelove.it](mailto:reclami@crelove.it) - [reclami@cert.crelove.it](mailto:reclami@cert.crelove.it)) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, Tel. 06 674 821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2,00% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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 rendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	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, è possibile consultare il cartello affisso nei locali della banca e sul suo sito internet.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.