

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI MUTUO FLESSIBILE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

CREVAL	Telefono: 0342.522.111	Registro delle Imprese di Sondrio n. 00043260140
Società per Azioni	Telefax: 0342.522.700	Albo delle Banche n. 489 Cod. ABI 5216
Sede Legale e Direzione Generale: Piazza Quadrivio, 8 - 23100 Sondrio	S.W.I.F.T.: BPCVIT2S Internet: www.creval.it	Capogruppo del "Gruppo bancario Credito Valtellinese" iscritto all'Albo dei Gruppi bancari cod. n. 5216.7
Codice Fiscale e Partita IVA n. 00043260140	Email: creval@creval.it PEC: segreteria generale cv@pec.creval.it	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO [in caso di prodotto intermediato, sezione da compilare a cura dell'intermediario del credito prima della consegna al cliente]

Nome e Cognome/Ragione Sociale			
Sede Legale:			
Telefono	Sito Internet:		
Iscritta all'Organismo degli Agenti e Mediatori al n.			
CF	Partita IVA	Iscritta al Registro delle Imprese di	al n.
Capitale Sociale euro			

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 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 è ipotecario in quanto garantito da ipoteca su un immobile.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate mensili fisse, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile.

La prima rata, c.d. di allineamento, è composta di soli interessi e decorre dalla data di stipula del finanziamento al cinque del mese considerato che la periodicità del rimborso è mensile.

IL TIPO DI MUTUO E I SUOI RISCHI

Finanziamento a rata fissa e tasso variabile.

Il finanziamento prevede la corresponsione di rate di importo fisso e l'applicazione di un tasso che può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto quali il tasso Euribor o il tasso BCE.

Il rischio principale è l'allungamento della durata del finanziamento, e quindi l'aumento del numero delle rate, al variare del tasso di interesse. Altro rischio potrebbe essere l'aumento della rata quando, a seguito dell'aumento dei tassi di interesse, la durata del finanziamento raggiunga quella massima di 35 anni prevista in contratto.

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.

Il Cliente, a fronte del pagamento all'atto della sottoscrizione del mutuo (anche in caso di surroga) della commissione "opzione flessibilità", nel corso del finanziamento può richiedere la variazione dell'importo della rata, riducendo o allungando la durata del finanziamento e potrà anche effettuare rimborsi parziali, optando per la riduzione dell'importo della rata oppure per la riduzione della durata del finanziamento. Tali richieste non possono in ogni caso derogare la durata minima di 5 anni e massima di 35 anni previste dal contratto fermo restando che il cliente avrà sempre facoltà di recedere dal contratto o di chiedere la surrogazione.

Un ulteriore rischio per il Cliente è rappresentato dalla facoltà per la Banca, in caso di insolvenza, di procedere al recupero del credito anche attraverso la vendita del bene concesso in garanzia.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.creval.it della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO:

Importo totale del credito:

€ 100.000

Costo totale del credito (1):

€ 78.569

Importo totale dovuto dal cliente:

€ 178.569

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):

5,449%

Esempio: capitale € 100.000, tasso calcolato utilizzando il parametro EURIBOR 3 mesi 360 maggiorato dello spread massimo indicato nelle "condizioni economiche", rata mensile e durata di 25 anni.

(1) Comprende spese di perizia, istruttoria, commissione "opzione flessibilità", incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, spese di comunicazione periodica, imposta sostitutiva.

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

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	minima 5 anni (la durata minima non impedisce al cliente la portabilità o l'estinzione anticipata) massima 25 anni (all'erogazione) massima 35 anni (in corso di contratto) Per i clienti consumatori di età compresa tra 18 anni e 35 anni (non compiuti) al momento della stipula, che richiedono un nuovo mutuo finalizzato all'acquisto della abitazione principale con rapporto rata/reddito inferiore al 30%, è possibile richiedere una durata massima all'erogazione di 30 anni elevabile a 40 anni in corso di contratto.
Garanzie accettate	Ipoteca, previa valutazione del bene immobile oggetto di garanzia attraverso perizia.
Valute disponibili	In Euro
Tasso di interesse nominale annuo	VARIABLE: il tasso di interesse annuo corrisponde al valore del parametro di indicizzazione utilizzato sul finanziamento, maggiorato dello spread concordato. Il tasso varierà in base al variare del valore del parametro secondo le decorrenze previste nella sezione seguente "Parametro di indicizzazione".

TASSI DISPONIBILI			L'esempio sotto riportato, nella tabella "Calcolo esemplificativo dell'importo della rata mensile", indica il tasso d'interesse attualmente applicato in caso di stipula, utilizzando il parametro Euribor 3 mesi 360 o BCE, maggiorato dello spread massimo.
	Parametro di indicizzazione		-Euribor 3 MESI 360 – media del mese di dicembre per il trimestre 06/01-05/04, del mese di marzo per il trimestre 06/04-05/07, del mese di giugno per il trimestre 06/07-05/10, del mese di settembre per il trimestre 06/10-05/01, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" Il valore del parametro non potrà essere inferiore a 0%. - BCE – il parametro modificato secondo la decorrenza prevista dalla Banca Centrale Europea avrà effetto sulla rata successiva a quella in corso. Il valore del parametro non potrà essere inferiore a 0%.
	Spread		massimo 5,00 punti
	Tasso di interesse di preammortamento		Per il periodo intercorrente tra la data di erogazione e la data di allineamento il cliente corrisponderà una rata composta da sola quota interessi e calcolata al tasso di interesse annuo nominale.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,00% sul capitale erogato (minimo 500 €). In caso di surrogazione le commissioni di istruttoria non verranno applicate.
		Commissione di intermediazione (in caso di offerta attraverso mediatori creditizi)	A carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario, massimo 4% sul capitale erogato.
		Perizia tecnica	È richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico di una società di valutazione immobiliare indicata dalla Banca. Le spese per accertamenti svolti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia è il seguente: - finanziamento richiesto fino a 200.000 euro: 250 euro (IVA compresa) per singola perizia (120,9 euro IVA compresa per ogni eventuale ulteriore sopralluogo) - finanziamento richiesto oltre 200.000 euro: 374 euro (IVA compresa) per singola perizia (133,1 euro IVA compresa per ogni eventuale ulteriore sopralluogo) In caso di surroga non è previsto alcun costo di perizia. In caso di immobili non residenziali, il costo della perizia da corrispondere alla Banca è il seguente: 0,00 euro per singola perizia (250 euro per ogni eventuale ulteriore sopralluogo)
		Commissione "opzione flessibilità"	€250 (da corrispondere anche in caso di surroga)
		Assicurazione contro i danni (incendio, scoppio e fulmine)	Vedi sezione "Servizi Accessori"
		Imposta Sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga.
		Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	- con addebito automatico in c/c: € 2,50		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Spese per la gestione del rapporto	incasso rata - con pagamento per cassa: € 2,50 Produzione e invio - modalità cartacea: recupero spese sostenute, attualmente pari a € comunicazioni periodiche e altre 1,20 per posta ordinaria comunicazioni di legge - modalità elettronica: € 0,00
	Tipo di ammortamento	francese personalizzato
	Tipologia di rata	costante; in caso di aumento dei tassi al raggiungimento del 35°/40° anno, il piano di ammortamento viene rideterminato con definizione di rate variabili che potranno eccedere l'importo della rata costante stabilita.
	Periodicità delle rate	- mensile posticipata con allineamento al giorno 5 di ogni mese.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MENSILE:

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (parametro di riferimento Euribor 3 mesi 360)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,000%	10	€ 1.060,66	€ 1.060,66	€ 1.060,66
5,000%	15	€ 790,79	€ 790,79	€ 790,79
5,000%	20	€ 659,96	€ 659,96	€ 659,96
5,000%	25	€ 584,59	€ 584,59	€ 584,59
Capitale Finanziato €		100.000		

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (parametro di riferimento BCE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,000%	10	€ 1.060,66	€ 1.060,66	€ 1.060,66
5,000%	15	€ 790,79	€ 790,79	€ 790,79
5,000%	20	€ 659,96	€ 659,96	€ 659,96
5,000%	25	€ 584,59	€ 584,59	€ 584,59
Capitale Finanziato €		100.000		

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

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazioni contro i danni (incendio, scoppio e fulmine)

Il cliente è tenuto ad assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile oggetto di ipoteca, per tutta la durata del finanziamento, presso una Compagnia di assicurazione di suo gradimento. La polizza deve essere vincolata in relazione all'operazione di finanziamento sottostante, allo scopo di far conseguire alla Banca il diritto di percepire direttamente dall'Assicuratore l'indennità da questi dovuta nel caso si verifichi un sinistro sull'immobile. La Banca fornisce al cliente il testo del vincolo da allegare alla polizza.

Si informa che in caso di estinzione anticipata o surroga del mutuo, il cliente ha la possibilità di disdettare la copertura assicurativa eventualmente stipulata presso la Banca, sospendendo il pagamento dei premi annui dalla data di anticipata estinzione o surroga, con eventuale restituzione a beneficio del cliente stesso del rateo di premio pagato e non goduto. In alternativa alla disdetta della polizza il cliente ha la facoltà di mantenere in vigore la copertura assicurativa stessa

Si informa infine che il capitale assicurato è determinato in funzione del valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca, da valutare in base alla dimensione e alla tipologia dell'immobile stesso.

Per i finanziamenti di importo fino a € 200.000, in alternativa, la Banca offre al cliente la possibilità di avvalersi delle seguenti coperture assicurative, che non prevedono il vincolo a favore della stessa, che proteggono la casa in caso di incendio e altri rischi quali esplosioni, fulmini, eventi atmosferici:

- Global Protezione Casa – Garanzia Incendio Fabbricato (da € 90 a € 240 di premio annuo in base al capitale assicurato).
- Global Protezione Incendio (da € 61,50 a € 155 di premio in base al capitale assicurato)

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON CONTENUTE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 2 punti
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Tassa ipotecaria	€ 35 nel caso di finanziamento erogato per surrogazione
Spese per ipoteca	- Variazione ipoteca: € 250 - Rinnovo ipoteca: € 250 - Atto di assenso alla cancellazione con autentica notarile: € 500
Accollo finanziamento	€ 250
Spese per produzione e invio avviso scadenza rata	- modalità cartacea: € 1,00 - modalità elettronica: € 0,00
Spese per ricerca e copia documenti	Per le condizioni si rimanda al Foglio informativo "OPERAZIONI E SERVIZI ACCESSORI"
Spese di ristrutturazione del contratto di finanziamento se comporta la sottoscrizione di atto notarile aggiuntivo	€ 500,00
Spese per la richiesta di variazione (importo rata, durata)	- da filiale: € 10,00 - da internet: € 0,00

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 15 giorni lavorativi, a cui vanno aggiunti i tempi tra l'invio della documentazione al notaio e l'effettiva stipula, normalmente variabili tra 1 e 20 giorni lavorativi.

- Disponibilità dell'importo:

Mutui con svincolo immediato delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile.

Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dagli adempimenti notarili e dai conseguenti tempi di consolidamento dell'ipoteca e di norma va da un minimo di 11 giorni a un massimo di 30 giorni lavorativi

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 30 giorni dalla richiesta

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

Domanda di finanziamento

Consenso Privacy
Dichiarazione dei redditi e/o Mod. CUD e/o Mod. Unico
Busta paga (per lavoratori dipendenti) e Contratto di lavoro (per lavoratori dipendenti da meno di 12 mesi)
Dettaglio dei rapporti bancari intrattenuti con altri istituti di credito
Eventuali giustificativi dei beni oggetto di acquisto che la banca intende finanziare
Eventuali garanzie offerte
Dati anagrafici, carta di identità, codice fiscale, domicilio, stato di famiglia, attività, redditi e patrimonio di eventuali garanti

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 finanziamento senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento.

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Di regola la Banca procede alla chiusura del rapporto in tempi brevi e comunque non oltre 3 giorni lavorativi dal ricevimento di tutto quanto dovuto inviando apposita comunicazione di quietanza al cliente.

Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (CREVAL S.p.A., Ufficio Reclami Piazza Quadrivio, 8 – 23100 Sondrio oppure tramite posta elettronica ufficioreclami.cv@creval.it, PEC creval@pec.creval.it o fax al n. 0342522137) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i trenta giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca, dove è altresì disponibile la Guida pratica "Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario e capire come tutelare i propri diritti".

Il Cliente potrà altresì rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere alla Banca.

Ove si intenda far ricorso all'Autorità Giudiziaria il Cliente e la Banca devono preventivamente esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità dell'azione (ai sensi del D. Lgs. 4 marzo 2010 n. 28), ricorrendo:

- alla mediazione offerta dal Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere alla Banca;
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento presso l'ABF secondo le modalità sopra indicate.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

Per esempio, in caso di ritardo di 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.
Allineamento	Per il periodo intercorrente tra la data di erogazione e la data di allineamento, coincidente con la scadenza della prima rata, il cliente corrisponderà una rata composta da sola quota interessi e calcolata al tasso di interesse annuo nominale.
BCE	Tasso fissato dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Comunicazioni periodiche e altre comunicazioni di legge	Spese per singolo invio del rendiconto e di altre comunicazioni di legge.
Euribor (Euro Interbanking Offered Rate)	Tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le grandi banche europee, calcolato dal Comitato di gestione FEB-Euribor e pubblicato quotidianamente su "Il Sole 24 Ore".
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 finanziamento.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese personalizzato"	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. Le variazioni del parametro di riferimento non influiscono sull'importo della rata ma sulla durata del finanziamento che si prolunga (fino ad un massimo di 30 anni) in caso di aumento dei tassi di interesse, mentre si riduce (fino ad un minimo di 5 anni) in caso contrario. Al raggiungimento del 30° anno, in caso di aumento dei tassi di interesse, il piano di ammortamento viene rideterminato con definizione di rate variabili che potranno eccedere l'importo della rata costante stabilita.
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.
Rata variabile	L'importo della rata varia al variare del parametro a cui è indicizzato il finanziamento
Ristrutturazione del contratto di finanziamento	Facoltà che può essere concessa dalla Banca per la ridefinizione degli elementi caratterizzanti il contratto di finanziamento in caso di inadempienza del cliente.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 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. è utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diventa usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il mutuo è stato stipulato.