

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

MUTUO CREVAL CASA LAVORI IN CORSO

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	Capogruppo del "Gruppo bancario Credito Valtellinese"
Codice Fiscale e Partita IVA n. 00043260140	Internet: www.creval.it	iscritto all'Albo dei Gruppi bancari cod. n. 5216.7
	Email: creval@creval.it	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
	PEC: segreteriageneralecv@pec.creval.it	

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 destinato ai privati che intendono ristrutturare o costruire un immobile ad uso residenziale. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Il credito immobiliare è ipotecario in quanto garantito da ipoteca di primo grado sugli immobili e l'importo finanziato non potrà essere superiore all'80% del valore dei beni posti a garanzia; l'importo è calcolato in relazione e in proporzione al valore attuale dell'immobile oggetto di ipoteca nonché a quello dei futuri stati di avanzamento dei lavori, idoneamente documentati e comprovati. L'operazione riveste la caratteristica di credito fondiario disciplinato dagli artt. 38 e segg. del D. Lgs 1.9.1993 n. 385 c.d. Testo Unico Bancario con tutti i vantaggi riservati a questa forma tecnica di finanziamento.

L'erogazione del finanziamento avviene, in parte, all'atto della stipula del contratto di credito e, per il residuo, in una o più soluzioni in relazione ed in proporzione al valore dei singoli stati di avanzamento dei lavori periziati dalla Banca.

Le erogazioni successive alla prima vengono effettuate durante il periodo di preammortamento, della durata massima di 24 mesi.

Il cliente rimborsa il finanziamento con il pagamento periodico di rate mensili, comprensive di capitale e interessi, che vengono calcolati secondo un tasso variabile o fisso.

La prima rata, c.d. di allineamento, sarà composta di soli interessi e decorre dalla data di stipula del finanziamento al 5 del mese.

Durante il periodo di preammortamento, il Cliente pagherà rate di soli interessi. Qualora alla fine di tale periodo il mutuo non venisse erogato totalmente, l'importo originario dello stesso si considererà definitivamente ridotto all'ammontare erogato.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

Finanziamento a tasso variabile.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto quali il tasso Euribor o il tasso BCE.

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Finanziamento a tasso fisso.

Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento 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.

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 FINANZIAMENTO:

Importo totale del credito:

€ 100.000

Costo totale del credito (1):

€ 65.543

Importo totale dovuto dal cliente:

€ 165.543

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):

5,500%

Esempio: capitale € 100.000 o con possibilità di erogazioni progressive durante il periodo di preammortamento massimo di 24 mesi, tasso variabile calcolato utilizzando il parametro EURIBOR 3 mesi 360 maggiorato dello spread massimo indicato nelle "condizioni economiche", rata mensile e durata di 20 anni.

(1) Comprende spese di perizia, istruttoria, 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 30 anni
Durata preammortamento	massimo 24 mesi
Garanzie accettate	Ipoteca, previa valutazione del bene immobile oggetto di garanzia attraverso perizia.
Valute disponibili	In Euro
	VARIABLE: il tasso di interesse annuo corrisponde al valore del parametro di indicizzazione utilizzato sul finanziamento, maggiorato dello spread concordato.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Il tasso varierà in base al variare del valore del parametro secondo le decorrenze previste nella sezione seguente “Parametro di indicizzazione”.
			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		FISSO: Il tasso di interesse annuo corrisponde al valore del parametro di indicizzazione utilizzato sul finanziamento alla data di stipula del contratto, maggiorato dello spread concordato.
			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 I.R.S. Euro Lettera 10Y/6M, 15Y/6M, 20Y/6M, 25Y/6M, 30Y/6M maggiorato dello spread massimo.
	Spread		massimo 5,00 punti
Tasso di interesse di preammortamento		Durante il periodo di preammortamento il cliente corrisponderà rate composte da sola quota interessi e calcolate al tasso di interesse nominale annuo.	
	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.	

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Perizia tecnica	<p>È richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico di una società di valutazione immobiliare indicata dalla Banca.</p> <p>Le spese per accertamenti svolti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato.</p> <p>Il costo della perizia è il seguente:</p> <p>- finanziamento richiesto fino a 200.000 euro: 250 euro (IVA compresa) per singola perizia 120,9 euro (IVA compresa) per sopralluoghi successivi al primo</p> <p>- finanziamento richiesto oltre 200.000 euro: 374 euro (IVA compresa) per singola perizia 133,1 euro (IVA compresa) per sopralluoghi successivi al primo</p> <p>In caso di surroga non è previsto alcun costo di perizia.</p>
		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.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00
		Commissione erogazioni successive	€ 150,00
		Incasso rata	- con addebito automatico in c/c: € 2,50 - con pagamento per cassa: € 2,50
		Produzione e invio comunicazioni periodiche e altre comunicazioni di legge	- modalità cartacea: recupero spese sostenute, attualmente pari a € 1,20 per posta ordinaria - modalità elettronica: € 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese con periodo iniziale di preammortamento massimo di 24 mesi	
	Tipologia di rata	tasso variabile: semi costante tasso fisso: costante	
	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 NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO:

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	€ 1.057,31	€ 1.156,15	€ 963,71
5,000%	15	€ 780,23	€ 893,48	€ 688,61
5,000%	20	€ 656,18	€ 769,55	€ 552,54
5,000%	25	€ 580,61	€ 700,67	€ 472,08
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	€ 1.057,31	€ 1.156,15	€ 963,71
5,000%	15	€ 780,23	€ 893,48	€ 688,61
5,000%	20	€ 656,18	€ 769,55	€ 552,54
5,000%	25	€ 580,61	€ 700,67	€ 472,08
Capitale Finanziato	€	100.000		

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (tasso fisso)		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata
5,710%	10	€ 1.095,70
6,070%	15	€ 847,64
6,230%	20	€ 729,76
6,280%	25	€ 661,53
6,290%	30	€ 618,32
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
Tasse ipotecarie	€ 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

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"	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 semi costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento se non varia il tasso di interesse.
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 di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per tutta la durata prevista di preammortamento in cui il cliente corrisponde rate composte da sole quote interessi.
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.