

CHE COS'È 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 immobiliare 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

Finanziamenti 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.

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, e sul sito del finanziatore www.cassalombarda.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che siano immediatamente quantificabili; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: Euro 100.000,00

Costo totale del credito: Euro 33.696,00

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 133.696,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,37%

Esempio di calcolo per un finanziamento di Euro 100.000,00 con un piano di rimborso in 10 anni (120 mesi) al tasso del 5,72% (IRS Lettera10Y/6M al 01/03/2019 + 5.000 punti percentuali),
spese di istruttoria pari a Euro 1.000,00, imposta sostitutiva pari a Euro 250,00, spese di incasso rata pari a Euro 0,60,
spese di invio comunicazioni pari a Euro 3,00, spese di perizia stimate pari a Euro 300,00,
spese di assicurazione stimate pari a Euro 500,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non può eccedere il 50% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Massimo 25 anni;
	Garanzie accettate	Garanzia ipotecaria. Al fine della costituzione della garanzia, sarà necessario effettuare la valutazione del bene immobile, che sarà svolta a cura del perito appartenente alla società di valutazione esterna incaricata dal finanziatore. I costi di perizia per il cliente, che saranno versati direttamente alla società esterna incaricata della valutazione / perito indipendente, possono variare in funzione della società di valutazione / perito indipendente prescelti, del valore dell'immobile e della sua ubicazione. Il finanziatore non accetta la costituzione di garanzia ipotecaria qualora l'immobile sia ubicato in altro Stato membro dell'Unione Europea.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso composto da parametro di riferimento più spread. (esempio al 01/03/2019: 5,72% composto da IRS Lettera 10Y/6M pari a 0,72 % più spread pari a 5,00 punti percentuali). Il tasso applicato <ul style="list-style-type: none"> - è comunque sempre inferiore ai tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura; - non potrà essere comunque inferiore al valore dello spread applicato.
	Parametro di riferimento	Tasso IRS di periodo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" o su altra fonte di informazione equipollente. Per la determinazione del tasso di interesse nominale annuo, viene rilevato il valore del parametro relativo alla quotazione "lettera" di tre giorni lavorativi antecedenti la stipula del contratto
	Spread	5,000 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,000% sull'importo del finanziamento con un minimo di Euro 300,00
		Perizia tecnica	Secondo quanto richiesto dal professionista
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Esente
		Incasso rata	Con addebito automatico in conto corrente: Rata mensile: Euro 0,60 Rata trimestrale: Euro 3,00 Rata semestrale: Euro 6,00
		Invio comunicazioni	Vedi Foglio Informativo del "Conto corrente" di addebito delle spese
		Variazione/restrizione ipoteca	Atto di consenso a variazione ipoteca con autentica notarile: Euro 200,00 Rinnovazione di ipoteca: Euro 200,00 Restrizione ipoteca con autentica notarile: Euro 500,00 Frazionamento ipoteca: Euro 100,00 per unità frazionata con un minimo di: Euro 300,00 Riduzione ipoteca: Euro 200,00 Sono escluse le spese reclamate dal notaio.
		Accollo mutuo	Esente
		Altro	Certificazione di sussistenza del credito: Euro 50,00 Spese conteggio per estinzione anticipata, solo nel caso in cui il cliente non provveda effettivamente alla anticipata estinzione: Euro 50,00 Duplicato quietanza: Euro 30,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale o semestrale

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni	Se tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni
5,18%	5	Euro 1.895,98	n.a.	n.a.
5,72%	10	Euro 1.096,20	n.a.	n.a.
6,08%	15	Euro 848,79	n.a.	n.a.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/96), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.cassalombarda.it.

SERVIZI ACCESSORI

Conto corrente	Per il dettaglio delle spese, vedi Foglio Informativo del "Conto corrente".
----------------	-----------------------------------------------------------------------------

Il cliente può recedere dal contratto di conto corrente senza dover recedere dal mutuo.

Il cliente può recedere dal contratto di conto corrente in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Tasso di mora	Maggiorazione di 4,000 punti percentuali sul tasso di interesse nominale annuo applicato.
Sospensione pagamento rate	Esente
Adempimenti notarili	Secondo quanto richiesto dal notaio
Assicurazione immobile	Secondo quanto richiesto dalla compagnia assicuratrice. L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della banca.
Imposta di registro	Da corrispondere al momento della stipula dell'atto di compravendita al notaio rogante nella misura prevista dalla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	Da corrispondere al momento dell'erogazione al notaio rogante nella misura prevista dalla disciplina fiscale vigente.
Altro	Imposta sostitutiva: da corrispondere al momento dell'erogazione nella misura prevista dalla legge. Imposte previste dal regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e

	<p>tasse sulle concessioni governative): da corrispondere al momento dell'erogazione nella misura prevista dalla legge.</p> <p>In alternativa, le parti possono optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 18 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 in luogo dell'applicazione delle imposte previste dal regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e tasse sulle concessioni governative).</p> <p>L'esercizio di tale opzione dovrà essere espressamente indicato nell'atto di finanziamento.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	40 giorni
Disponibilità dell'importo	30 giorni dalla data di stipula

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 7 giorni dalla richiesta.

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

Visura e planimetria catastale dell'immobile
Atto notarile di provenienza dell'immobile
Eventuale contratto preliminare di compravendita stipulato dal richiedente
Copia dell'ultima dichiarazione dei redditi del cliente disponibile
Informazioni patrimoniali sul cliente

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso o 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.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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

30 giorni dalla data della richiesta. Il rapporto sarà chiuso il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore con lettera indirizzata a “Cassa Lombarda S.p.A. – Funzione Compliance – Via Manzoni n. 14, 20121 Milano” inviata per posta ordinaria, per posta elettronica all’indirizzo cassalombarda@cassalombarda.it, per posta elettronica certificata (PEC) all’indirizzo segreteria.generale@postacert.cassalombarda.it oppure via fax al n. 02/7799365.

Il finanziatore deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta, può presentare ricorso 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 al finanziatore.

Il cliente può anche rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario senza prima avere presentato reclamo.

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

Ipoteca	<i>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.</i>
Istruttoria	<i>Pratiche e formalità necessarie all’erogazione del mutuo.</i>
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
Perizia	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell’immobile da ipotecare.</i>
Piano di ammortamento	<i>Piano di rimborso del mutuo con l’indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>
Piano di	<i>Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota</i>

ammortamento “francese”	<i>capitale crescente e una quota interessi decrescente. All’inizio si pagano soprattutto interessi; man mano che il capitale viene restituito, l’ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.</i>
Quota capitale	<i>Quota della rata costituita dall’importo del finanziamento restituito.</i>
Quota interessi	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
Rata costante	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.</i>
Rimborso in un’unica soluzione	<i>L’intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.</i>
Spread	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<i>Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull’ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse ed 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.</i>
Tasso di interesse di preammortamento	<i>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.</i>
Tasso di interesse nominale annuo	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l’interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
Tasso di mora	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</i>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<i>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell’Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull’usura. E’ utilizzato per il calcolo del cosiddetto “tasso soglia”, ossia il limite oltre il quale il tasso d’interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il “tasso soglia” dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato</i>