

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo 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”.

Quando non viene garantito da un’ipoteca, ma semplicemente da un impegno del debitore attraverso sottoscrizione di apposito contratto, si chiama “chirografario”.

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

Cassa Lombarda offre solo tipi di mutuo a tasso variabile.

Mutuo 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.

Il rischio principale è l’aumento imprevedibile e consistente dell’importo o del numero delle rate.

Lo svantaggio consiste sia nell’incremento della rata in caso di crescita del parametro sia nell’impossibilità di quantificare alla stipula gli interessi riconosciuti a fronte del finanziamento.

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.

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 MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

10,000%

Esempio di calcolo per un mutuo di Euro 100.000,00 con un piano di rimborso in 5 anni (60 mesi) al tasso del 9,000 % (Euribor 3 mesi base 365 giorni al 01/10/2016 + 9,000 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 1,00.

Oltre al TAEG, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non previsto
	Durata	Massimo 15 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Tasso variabile composto da parametro di indicizzazione più spread. (esempio al 01/10/2016: 9,000% composto da Euribor 3 mesi base 365 giorni pari a -0,306% più spread pari a 9,000 punti percentuali).</p> <p>Il tasso applicato</p> <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 indicizzazione	<p>Tasso Euribor a 1, 3 o 6 mesi base 365 giorni pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" o su altra fonte di informazione equipollente.</p> <p>Per la determinazione del tasso di interesse nominale annuo di partenza, viene rilevato il valore del parametro per giorno di valuta pari alla data di stipula del contratto; per gli aggiornamenti trimestrali eseguiti il 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ciascun anno, viene rilevato il valore del parametro per giorno di valuta pari all'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare precedente le predette date di revisione.</p>
	Spread	9,000 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	Maggiorazione di 6,000 punti percentuali sul tasso di interesse nominale annuo applicato

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,000% sull'importo del finanziamento con un minimo di Euro 300,00
	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	Non applicabile
		Accollo mutuo	Non applicabile
		Sospensione pagamento rate	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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (al 01 ottobre 2016)

Data	Parametro	Valore
16/03/2016	BCE	0,000%
01/10/2016	Euribor 1 mese base 365 giorni	-0,376%
01/10/2016	Euribor 3 mesi base 365 giorni	-0,306%
01/10/2016	Euribor 6 mesi base 365 giorni	-0,205%

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

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
9,000 %	5	Euro 2.076,44	Euro 2.174,84	Euro 1.980,72
9,000 %	10	Euro 1.267,36	Euro 1.378,10	Euro 1.161,68
9,000 %	15	Euro 1.014,87	Euro 1.137,20	Euro 899,43

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge n. 108/96 (cd. "legge antiusura"), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca.

SERVIZI ACCESSORI

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Imposta sostitutiva	Da corrispondere al momento dell'erogazione nella misura prevista dalla legge.
<i>o in alternativa</i>	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).
Imposte previste dal regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e tasse sulle concessioni governative)	L'esercizio di tale opzione dovrà essere espressamente indicato nell'atto di finanziamento.

TEMPI DI EROGAZIONE

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto: il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Portabilità 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, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene diritti e garanzie del vecchio contratto stipulato.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni dalla data della richiesta

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca 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.

La banca 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.

LEGENDA

Accollo	<i>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.</i>
Imposta sostitutiva	<i>Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.</i>
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 indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	<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 ammortamento "francese"	<i>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; 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 ricomprese, 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. 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 non sia superiore.</i>