Foglio Informativo – Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatorii
Versione n. 4/2020 – Aggiornamento dicembre 2020

CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A SOGGETTI CHE RIVESTONO LA QUALIFICA DI CONSUMATORI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CA Indosuez Wealth (Italy) S.p.A.
Piazza Cavour, 2 - 20121 Milano
T +39 02 722 061
F +39 02 854 65207-8
info@ca-indosuez.it
www.ca-indosuez.com
Cap. Soc. € 100.565.000,00 i.v.
Cod. Fisc. e Part. IVA 09535880158
R.E.A. Milano 1301064
Iscr. Albo Banche 5412, cod. ABI 3126.0
Società soggetta a direzione e coordinamento di CA Indosuez Wealth (Europe) S.A.

Nel caso di offerta fuori sede, generalità del soggetto incaricato dalla Banca:

Nome _____

Cognome _____

Indirizzo _____

Telefono _____

E-mail _____

Fax _____

Qualifica _____

Iscritto all'Albo dei Promotori Finanziari con Delibera Consob N. _____ del _____

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento generalmente a medio-lungo termine. 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 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 con il pagamento periodico di rate comprensive, di regola, di capitale e/o interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

CRÉDIT AGRICOLE GROUP

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE OFFERTI DA CA INDOSUEZ WEALTH (ITALY) S.P.A. E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor)
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
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.

Altre caratteristiche
Il mutuo disciplinato dal presente foglio informativo può avere una durata massima di 10 (dieci) anni e non può essere richiesto per finanziare l'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale (cosiddetti "mutui prima casa").
Il mutuo è assistito da ipoteca su immobile che la Banca consideri, a propria discrezione, idoneo a costituire garanzia del mutuo e può essere assistito anche da altre garanzie concordate fra Banca e Cliente.
Il mutuo può prevedere il rimborso del capitale a scadenza oppure il suo ammortamento nel corso della durata del finanziamento secondo il cosiddetto piano di ammortamento, mentre il rimborso degli interessi avviene mediante il pagamento di rate periodiche.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
Per il mutuo a tasso variabile le condizioni applicate dalla Banca prevedono che, qualora il parametro di indicizzazione sia negativo, lo stesso venga considerato come pari a zero (cosiddetto "floor"). Ciò significa che il tasso di interesse, in tale ipotesi, corrisponderà allo spread che rappresenta, quindi, il tasso di interesse minimo applicabile.
Non vi sono altri rischi da evidenziare all'infuori di quanto sopra indicato.

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 e presso la sede della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Esempio di calcolo riferito a un mutuo a tasso variabile

Capitale erogato:	Euro 100.000,00
Durata:	5 anni
Tasso debitore nominale annuo:	2%
Spese istruttoria pratica:	Euro 100,00
Spese di perizia tecnica:	Euro 500,00 (*)
Imposta ai sensi del D.P.R. 601/1973 – 0,25% (**):	Euro 250,00
Spese di assicurazione dell'immobile ipotecato:	Euro 1.000,00 (*)
TAEG:	2,42%
Oltre ai costi sopra indicati possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio ed eventuali penali.	

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, perché dipende dall'andamento dell'indice di riferimento.

(*) L'importo delle spese relative a (i) perizia tecnica e (ii) assicurazione dell'immobile ipotecato sono stimate.
(**) In ipotesi di imposta sostitutiva nella misura dello 0,25%.

	Voci	**Costi**
	Importo Massimo Finanziabile	Non superiore al 50% del valore dell'immobile
	Durata	Non superiore a 10 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile
	Valute disponibili	Euro
Tassi disponibili	Tasso di interesse nominale annuo	Euribor a tre mesi maggiorato dello spread contrattualmente previsto
	Indice di riferimento	Euribor a tre mesi con floor a zero
	Spread	2,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile

Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	Massimo 0,10% dell'importo finanziato
		Perizia tecnica	Non effettuata tramite la Banca – vedere Sezione "Altre spese da sostenere"
		Altro (es. polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento)	Non effettuata tramite la Banca – vedere Sezione "Altre spese da sostenere"
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Nessun costo
		Incasso rata	Nessun costo
		Invio comunicazioni	Nessun costo
		Altro	--
Piano di ammortamento		Tipo di ammortamento	Personalizzato
		Tipologia di rata	Rata decrescente, con quota capitale costante
		Periodicità delle rate	Trimestrale

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

Ipotesi di rimborso in un'unica soluzione della quota capitale a scadenza

Tasso di interesse applicato	**Durata del finanziamento (anni)**	**Importato della rata mensile per Euro 100.000 di capitale**	**Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni**	**Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni**
2,00%	5	Euro 500 (solo quota interessi)	Euro 1.000 (solo quota interessi)	Euro 500 (solo quota interessi) *

(*) In tale scenario, in ipotesi di floor a zero il minimo tasso di interesse applicato risulta pari allo spread.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'Art. 2 della legge sull'usura (1. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso la succursale e sul sito internet www.bancaditalia.it.

CRÉDIT AGRICOLE GROUP

SERVIZI ACCESSORI
Non applicabile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE DEL TAEG
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi non inclusi nel TAEG:

Tasso di mora	5,0%
Sospensione pagamento rate	Non consentita, salvo diversa previsione normativa nel qual caso non verranno applicate spese
Adempimenti notarili	Spesa variabile da definire con il notaio incaricato
Assicurazione immobile	Spesa variabile da definire con la compagnia assicurativa per le coperture facoltative

TEMPI DI EROGAZIONE
- Durata dell'istruttoria: Massimo 60 giorni (dal momento della consegna alla Banca di tutta la documentazione necessaria)
- Disponibilità dell'importo: Massimo 30 giorni (fra il momento della stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma)

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 10 giorni dalla richiesta.
Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.
Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI
Estinzione anticipata
Per i contratti di mutuo ipotecario, ivi inclusi quelli stipulati da persone fisiche 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 un compenso stabilito nel contratto.
Qualora il mutuo ipotecario sia stato stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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 mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente, che sia consumatore o microimpresa, 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 contrattuale
I tempi massimi di chiusura del rapporto sono pari a 2 mesi.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (tramite posta ordinaria o raccomandata A/R) presso la sede di Milano, Piazza Cavour n. 2, o in via informatica all'indirizzo e-mail info@ca-indosuez.it o PEC: ca-indosuez@legalmail.it o mediante consegna del reclamo per iscritto alla filiale dove è intrattenuto il rapporto. La Banca risponderà entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento del reclamo. La Banca deve rispondere al più tardi

entro 15 giornate lavorative dalla ricezione del reclamo se il reclamo è relativo alla prestazione dei Servizi di Pagamento, fatto salvo, in situazioni eccezionali e nel rispetto della normativa, l'eventuale prolungamento del termine, fissato con apposita comunicazione interlocutoria da parte della Banca e comunque non superiore a 35 (trentacinque) giornate lavorative.

Procedure di risoluzione alternativa delle controversie

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il periodo di tempo sopra indicato, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- nel caso in cui la controversia riguardi la prestazione di servizi bancari e finanziari (diversi dai servizi di investimento), all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** istituito presso la Banca d'Italia. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca, oppure,
- nel caso in cui la controversia riguardi la prestazione dei servizi e attività di investimento e, in particolare, gli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza della Banca previsti nei confronti degli investitori (nell'esercizio delle attività disciplinate nella parte II del TUF, incluse le controversie transfrontaliere e le controversie oggetto del Regolamento (UE) n. 524/2013), all'**Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF)** istituito presso la Consob. Il diritto di ricorrere all'Arbitro per le Controversie Finanziarie non può formare oggetto di rinuncia da parte dell'investitore ed è sempre esercitabile, anche in presenza di clausole contrattuali che prevedano la devoluzione delle controversie ad altri organismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro per le Controversie Finanziarie, si può consultare il sito www.acf.consob.it oppure rivolgersi direttamente alla Banca.

La decisione dell'ABF o dell'ACF non pregiudica la possibilità, per il Cliente, di ricorrere all'autorità giudiziaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal Decreto Legislativo n. 28/2010, così come successivamente modificato, tra l'altro, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità. La condizione di procedibilità di cui a tale normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopra citato procedimento presso l'ABF o l'ACF (a seconda dei casi). In alternativa al procedimento presso l'ABF o l'ACF, il Cliente può ricorrere:

- al **Conciliatore Bancario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR**, iscritto al n. 3 del Registro tenuto dal Ministero della Giustizia. Il servizio consiste in una procedura attraverso la quale le parti tentano di pervenire ad un accordo che risolva la controversia insorta, relativa a tutte le materie attinenti l'operatività degli intermediari bancari e finanziari. Maggiori informazioni sono reperibili sul sito: www.conciliatorebancario.it; ovvero
- a un **altro organismo di mediazione** iscritto nell'apposito Registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it.

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. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza.

GLOSSARIO

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 mutuo.
Indice di riferimento	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 mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	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.
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	Tasso di interesse applicato 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. 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" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

Da compilare solo in caso di offerta fuori sede a favore di cliente al dettaglio.

Il cliente attesta che il presente foglio informativo è stato sottoscritto in data odierna:

[___] in sede [___] fuori sede*

e dichiara di averne ricevuto copia in tempo utile prima della conclusione del contratto

Luogo, data e ora_____

Firma Cliente _____

**Per fuori sede si intende un luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze della banca*.

Spazio riservato alla Banca

Il cliente è stato identificato dalla Banca in persona di:

Nome ……..Cognome ……

Firma _____