Foglio Informativo n. 8 – Informazioni generali sul mutuo offerto a persone fisiche
Aggiornamento maggio 2025

MUTUO OFFERTO A PERSONE FISICHE (ANCHE IN VALUTA ESTERA)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CA Indosuez Wealth (Europe), Italy Branch
Piazza Cavour, 2 - 20121 Milano
T +39 02 722 061
info@ca-indosuez.it
www.ca-indosuez.com
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 8097

OFFERTA FUORI SEDE (DA COMPILARE IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE)

Nome e Cognome	Qualifica	N. iscrizione Albo
Indirizzo	Telefono	email

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento generalmente 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 già ottenuti per le stesse finalità.
Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario" ovvero, nel caso in cui si applichi la disciplina di cui agli articoli 38 e ss. del Testo Unico Bancario, "fondiario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi e/o con il pagamento di rate di soli interessi con rimborso del capitale in un'unica soluzione alla scadenza, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
Il mutuo può essere erogato anche in valuta estera (cioè in valuta diversa dall'Euro); in tal caso il pagamento degli interessi e il rimborso delle somme erogate avvengono nella medesima valuta. Per poter usufruire del mutuo in valuta estera il Cliente deve essere titolare di un conto corrente presso la Banca denominato nella valuta prescelta.

CRÉDIT AGRICOLE GROUP

I TIPI DI MUTUO OFFERTI DA CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE), ITALY BRANCH 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 può essere erogato anche in valute diverse dall'Euro.
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 reali o personali concordate fra Banca e Cliente come nel seguito indicato.
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.
Alcune tipologie di mutui ipotecari si caratterizzano, inoltre, per la presenza di:

- un set standard di garanzie ulteriori rispetto all'ipoteca, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il pegno su strumenti finanziari e liquidità di proprietà del mutuatario o di terzi, la costituzione in pegno delle partecipazioni in società coinvolte nell'operazione di credito, il vincolo a favore della Banca delle polizze assicurative a copertura dei danni sull'immobile ipotecato a favore della Banca, garanzie personali rilasciate dal mutuatario o da soggetti terzi ecc.;
- clausole che prevedono il rimborso anticipato obbligatorio totale o parziale delle somme mutuate al verificarsi di determinati eventi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la vendita dell'immobile ipotecato, il verificarsi di eventi a danno dell'immobile ipotecato che determinino il pagamento delle indennità da parte dell'assicurazione, la modifica della compagine sociale della società mutuataria ecc.;
- clausole che prevedono la verifica periodica del rapporto fra somme mutuate e valore delle garanzie (cd. Loan to Value o LTV) al fine di verificare che il LTV non scenda al di sotto della percentuale concordata fra il cliente e la Banca.

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.
Infine, qualora il mutuo venga erogato in una valuta estera il Cliente sopporta il rischio di cambio derivante dalle possibili fluttuazioni sfavorevoli della valuta durante la durata del mutuo.
L'oscillazione del tasso di cambio (rischio di cambio) è data dalla variazione del rapporto di cambio che si può verificare tra due (o più) valute in un determinato periodo. Il rischio di cambio può comportare per il cliente una perdita su cambi (se la variazione è sfavorevole) o un utile su cambi (se la variazione è favorevole).
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, eventuali interessi di mora e l'eventuale compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata.
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/USD/CHF
Tassi disponibili	Tasso di interesse nominale annuo	Indice di riferimento maggiorato dello spread contrattualmente previsto
	Indice di riferimento per mutui in CHF	Saron[1] con *floor* a zero
	Indice di riferimento per mutui in USD	SOFR[2] con *floor* a zero
	Indice di riferimento per mutui in EUR	Euribor a tre mesi con floor a zero
	Spread	Massimo 4,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile
	Cambio applicato (per mutui in valuta diversa da Euro)	Cambio durante quotato dalla Banca +/- 0,20%[3]

Spese	**Spese per la stipula del**	Istruttoria	Massimo 0,10% dell'importo finanziato
		Altro (es. polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento)	Non effettuata tramite la Banca – vedere Sezione "Altre spese da sostenere"

[1] Swiss Average Rate Overnight amministrato da SIX Swiss Exchange o da qualsiasi altro soggetto che potrebbe sostituirsi ad esso nell'amministrazione di questo indice e pubblicato sul suo sito
[2] Secured Overnight Financing Rate amministrato dalla Federal Reserve Bank di New York o da qualsiasi altro soggetto che potrebbe sostituirsi ad esso nell'amministrazione di questo indice e pubblicato sul suo sito
[3] Tasso di cambio quotato dalla Banca al momento dell'erogazione del mutuo e/o dell'esecuzione dell'operazione

CRÉDIT AGRICOLE GROUP

	contratto		
		Commissione di organizzazione	Massimo 3% dell'importo finanziato
	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	Secondo quanto stabilito contrattualmente (es. costante, decrescente)
		Periodicità delle rate	Secondo quanto stabilito contrattualmente (es mensile, trimestrale, etc.)

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

1) Ipotesi di rimborso in un'unica soluzione della quota capitale a scadenza (EUR)

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.

2) Ipotesi di rimborso di finanziamento erogato in CHF in caso di (i) apprezzamento della valuta pari al 20%; (ii) apprezzamento della valuta pari al 20% e contestuale incremento del 2% del tasso di interesse dopo due anni dalla conclusione del contratto.

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3: apprezzamento del 20% della valuta	ANNO 3: apprezzamento valuta del 20% e incremento tasso del +2% al terzo anno
tasso di cambio CHF/EUR	1.060	1.060	1.272	1.272
importo finanziato in CHF	100'000	100'000	100'000	100'000
quota capitale costante	33'333	33'333	33'333	33'333
capitale residuo	100'000	66'667	33'333	33'333
tasso	0.02	0.02	0.02	0.04
interessi	2'000	1'333	667	1'333
rata in CHF	35'333	34'667	34'000	34'667
rata in EUR	37'453	36'747	43'248	44'096

3) Ipotesi di rimborso di finanziamento erogato in USD in caso di (i) apprezzamento della valuta pari al 20%; (ii) apprezzamento della valuta pari al 20% e contestuale incremento del 2% del tasso di interesse dopo due anni dalla conclusione del contratto.

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3: apprezzamento del 20% della valuta	ANNO 3: apprezzamento valuta del 20% e incremento tasso del +2% al terzo anno
tasso di cambio USD/EUR	0.88	0.88	1.056	1.056
importo finanziato in CHF	100'000	100'000	100'000	100'000
quota capitale costante	33'333	33'333	33'333	33'333
capitale residuo	100'000	66'667	33'333	33'333
tasso	0.02	0.02	0.02	0.04
interessi	2'000	1'333	667	1'333
rata in USD	35'333	34'667	34'000	34'667
rata in EUR	31'093	30'507	35'904	36'608

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.

SERVIZI ACCESSORI

Non applicabile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE DEL TAEG

Il cliente deve sostenere costi non inclusi nel TAEG:

Tasso di mora	5% oltre all'Indice di riferimento e allo Spread
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	Assicurazione obbligatoria scoppio e incendio: spesa variabile da definire con la compagnia assicurativa
Perizia tecnica	Spesa variabile, da definire con il valutatore selezionato dalla Banca
Imposta di registro / imposta sostitutiva	Come da normativa fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Come da normativa fiscale vigente
Commissione di estensione (o proroga)	Massimo 2% dell'importo del mutuo oggetto di proroga

Commissione di mancato utilizzo	Massimo 2% conteggiata in via trimestrale sulla differenza tra (i) il totale degli importi erogati e (ii) l'importo complessivo del mutuo
Commissione di rimborso anticipato (se ammissibile in base alla normativa)	Massimo 4% dell'ammontare oggetto di rimborso unitamente agli eventuali "costi di rottura" secondo quanto previsto infra.

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)

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo.
In base alla finalità del mutuo ed alla destinazione dell'immobile costituito in garanzia, come previsto dall'art. 120-*ter* TUB, il Cliente non pagherà alcuna penale, compenso o onere aggiuntivo oppure corrisponderà alla Banca una commissione di rimborso anticipato, calcolata in misura percentuale rispetto all'ammontare oggetto di rimborso. In tale ultimo caso, qualora il rimborso avvenga in un momento diverso dalla scadenza di un Periodo di Interessi, la commissione sarà composta anche da un ammontare pari alla differenza tra gli interessi, al netto dello spread, che sarebbero maturati a favore della Banca sull'importo oggetto di rimborso anticipato sino alla scadenza del relativo Periodo di Interessi, e l'eventuale minor interesse nello stesso periodo ottenuto dalla Banca attraverso il reimpiego dell'importo del rimborso anticipato sul mercato interbancario (c.d. "*costi di rottura*").

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, sempre che si siano verificate tutte le condizioni necessarie alla chiusura del rapporto, ivi compreso il rimborso di tutto quanto dovuto alla Banca per capitale, interessi, oneri e spese.

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 PEC: reclami.indosuezbranch@pec.it. 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 mutuo è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato o, se è assistito da altre garanzie reali o personali, procedere con la loro escussione. 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

Commissione di organizzazione	Commissione *una tantum* volta a remunerare la Banca per l'attività di organizzazione e strutturazione dell'operazione di finanziamento.
Commissione di mancato utilizzo	Commissione conteggiata trimestralmente volta a compensare la Banca per il mancato utilizzo, da parte del Cliente, delle somme messe a disposizione del medesimo.
Commissione di estensione (o proroga)	Commissione *una tantum* volta a remunerare la Banca per le attività di proroga della durata del mutuo.
Commissione di rimborso anticipato (o compenso omnicomprensivo per l'estinzione anticipata)	Commissione conteggiata sulle somme oggetto di rimborso anticipato volta a compensare la Banca per la restituzione anticipata di tutto o parte del mutuo. Qualora il rimborso avvenga in un momento diverso dalla scadenza di un Periodo di Interessi, la commissione includerà anche i cd. "costi di rottura", cioè un ammontare pari alla differenza tra gli interessi, al netto dello spread, che sarebbero maturati a favore della Banca sull'importo oggetto di rimborso anticipato sino alla scadenza del relativo periodo di interessi, e l'eventuale minor interesse nello stesso periodo ottenuto dalla Banca attraverso il reimpiego dell'importo del rimborso anticipato sul mercato interbancario.
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.
Loan to Value	Indica il rapporto tra (i) l'importo erogato e non rimborsato e (ii) il valore di tutte o alcune delle garanzie che assistono il mutuo

Da compilare solo in caso di offerta fuori sede:

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 _____