
FOGLIO INFORMATIVO N. 7
APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DI IMPORTO
SUPERIORE A 75.000 EURO FINALIZZATA ALL'ACQUISTO O
ALLA RISTRUTTURAZIONE DI UN BENE IMMOBILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CA Indosuez Wealth (Europe), Italy Branch

Sede legale: Piazza Cavour n. 2, 20121 - Milano

Telefono n. 02/722061- e-mail: info@ca-indosuez.it

Sito internet: 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 CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare, erogato sotto forma di apertura di credito in conto corrente, viene di solito richiesto per acquistare o ristrutturare 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", ovvero da pegno su liquidità e su strumenti finanziari registrati in un conto titoli/deposito di titolarità del costituente il pegno, rapporto in relazione al quale può essere eventualmente prestato il servizio di gestione di portafogli ⁽¹⁾.

Sull'importo effettivamente utilizzato dal cliente, la Banca calcola gli interessi dovuti su base trimestrale. Il tasso di interesse annuo corrisponde all'Ester con divisore a 360 giorni, in aggiunta a uno *spread* di volta in volta definito.

Il cliente può rimborsare il credito in un'unica soluzione, ovvero parzialmente, in qualsiasi momento.

⁽¹⁾ Per maggiori informazioni sul Pegno, prendere visione del relativo Foglio Informativo.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE CONCESSI DA CA INDOSUEZ WEALTH (Europe,) Italy Branch E I LORO RISCHI

Apertura di credito a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (e.g. Ester, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

Rischi specifici legati alla tipologia del contratto

Nelle aperture di credito a tasso variabile o misto con partenza nel tasso variabile, è prevista l'applicazione della cd. "**clausola floor**" che fissa un limite al di sotto del quale gli interessi dovuti dal cliente non possono scendere. La clausola *floor* comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso d'interesse più elevato nel caso in cui i tassi di riferimento calino in maniera consistente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare l'Apertura di credito

Si ipotizza la concessione di un affidamento in conto corrente dell'importo di 200.000€ interamente utilizzato per 12 mesi e caratterizzato da rate annuali di soli interessi e rimborso del capitale in un'unica soluzione alla scadenza, tasso debitore annuo nominale del 4,0%.

Importo totale del credito: Euro 200.000

Commissione onnicomprensiva: $200.000€ \times 0,125%$ (trimestrale) = 125€ (massimo trimestrale)

Costo totale annuo del credito: $(200.000€ \times 4,0\%) = 8.000€ + 500€ = 8.560€$

Importo totale dovuto dal cliente: 208.560€

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,25%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per le Aperture di Credito a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Importo massimo finanziabile	Non applicabile
Durata	A revoca
Garanzie accettate	Pegno su titoli o sull'intera gestione patrimoniale
Valute disponibili	Euro
Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile
Indice di riferimento	Ester con <i>floor</i> a zero
Spread	Massimo 4% annuo
Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile
Commissione di istruttoria veloce	Zero
Commissione onnicomprensiva	Commissione onnicomprensiva per la messa a disposizione al cliente delle somme, pari allo 0,125% trimestrale dell'importo dell'affidamento, con un massimo di: - Euro 125 trimestrali per le persone fisiche, - Euro 250 trimestrali per le persone giuridiche
Tasso di mora	10,00%
Tasso debitore annuo nominale per utilizzo oltre il limite di fidej.	10,00%
Tasso di mora su interessi esigibili non addebitabili	Tasso Soglia Legge 108/96 – 4,00%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Non applicabile
		Perizia tecnica	Non applicabile
		Altro	Non applicabile

PIANODI AM- MORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Non applicabile
	Tipologia di rata	Non applicabile
	Periodicità delle rate	Non applicabile

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

Non applicabile in quanto si tratta di Apertura di credito a revoca e non è previsto un rimborso rateale.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle operazioni di apertura di credito in conto corrente, può essere consultato in Filiale e sul sito Internet della Banca.

SERVIZI ACCESSORI

Non applicabile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso debitore annuo nominale per utilizzo oltre il limite di fido	10,00%
Tasso di mora	10%
Sospensione pagamento rate	Non applicabile
Adempimenti notarili	Non applicabile
Assicurazione immobile	Non applicabile
Imposta di registro	Non applicabile
Tasse ipotecarie	Non applicabile

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

Dichiarazione dei redditi del cliente

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 con un preavviso di almeno 15 giorni 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 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

Tempi massimi: 60 giorni dalla data di ricezione della relativa richiesta, 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.indosue-branch@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 DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. **Si fa avvertenza che, per i contratti di credito che prevedono il rimborso periodico dei soli interessi, il pagamento delle rate, nel rispetto delle condizioni contrattuali, non implica il rimborso dell'importo totale del credito.**

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 o, se è assistito da altre garanzie reali o personali, procedere con la loro escussione.

In caso di inadempimento grave il finanziatore, ove applicabile in base al tipo di garanzia concessa, può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. 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. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

GLOSSARIO

Commissione di istruttoria veloce	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
Commissione on-nicomprendiva	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata del fido. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.
Fido	Contratto in base al quale la banca/intermediario si impegna a mettere a disposizione del cliente una somma di denaro oltre il saldo disponibile sul conto. Il contratto stabilisce l'importo massimo della somma messa a disposizione e l'eventuale addebito al cliente di una commissione e degli interessi.

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
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Pegno	Garanzia su beni mobili, quali gli strumenti finanziari. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interesse maturati.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme a una determinata data.
Rimborso parziale	Una parte del capitale effettivamente utilizzato viene rimborsato a una determinata data.
Sconfinamento	Le somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in eccedenza rispetto al fido ("utilizzo extrafido"); le somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in mancanza di un fido, in eccedenza rispetto al saldo del cliente ("sconfinamento in assenza di fido").
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM degli affidamenti in conto corrente, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso debitore annuo nominale	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento. Gli interessi sono poi addebitati sul conto.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento di qualsiasi somma dovuta alla Banca da parte del cliente (diversa dalle somme dovute a titolo di interessi).
Tasso di mora applicabile agli interessi esigibili non addebitabili	Tasso di interesse applicato sulle somme eventualmente dovute dal cliente qualora quest'ultimo non abbia autorizzato la Banca all'addebito degli interessi in conto corrente e non abbia provveduto al relativo pagamento alle date concordate. Il parametro di riferimento utilizzato dalla Banca per il calcolo degli interessi di mora riferibili agli interessi esigibili non addebitabili – ai sensi del comma 2 dell'art. 120 del D.Lgs. 385/93 – è il Tasso Soglia su base annua rilevato dalla Banca d'Italia su base trimestrale ai sensi della Legge n. 108/96. Il Tasso Soglia è determinato a partire dal Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) aumentato di un quarto del TEGM stesso più ulteriori quattro punti percentuali.

	<p>Nelle rilevazioni trimestrali la Banca d'Italia espone per le diverse categorie di operazioni che possono generare l'applicazione di interessi, due Tassi Soglia in relazione agli specifici importi di tali operazioni. Per il calcolo degli interessi esigibili ma non addebitabili ai sensi del comma 2 dell'art. 120 del D.Lgs. 385/93, la Banca considera con riferimento agli interessi esigibili - per cui il cliente non ha preventivamente autorizzato l'addebito in conto – relativi alle aperture di credito in conto corrente, il minor "Tasso Soglia su base annua riferibile alla Categoria di Operazioni denominata "Aperture di credito in conto corrente". Al tasso determinato secondo il criterio sopra esposto sono sottratti quattro punti percentuali.</p>
--	---