

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

Cassa Lombarda offre solo tipi di credito immobiliare a tasso variabile.

Finanziamento 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione 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 dell'importo delle rate.

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 24.804,00

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 124.804,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,545%

	Esempio
Accordato	Euro 100.000,00
Utilizzato	Euro 100.000,00
Tasso debitore nominale annuo	6,000% (Euribor 3m 365 al 01/12/2019 + spread 6,000%)
Corrispettivo su accordato	2,000% annuo
Spese collegate all'erogazione del credito	
Spese perizia stimate	Euro 300,00
Spese assicurazione stimate	Euro 250,00
Imposta sostitutiva	0,250%
Costo per la registrazione di nr. 1 operazione di prelevamento e nr. 1 operazione di rimborso del credito	Euro 4,00
Durata	36 mesi

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non può eccedere il 50% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Superiore a 18 mesi
	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

		<p>costituzione di garanzia ipotecaria qualora l'immobile sia ubicato in altro Stato membro dell'Unione Europea.</p>
TASSI DISPONIBILI	<p>Tasso di interesse nominale annuo</p>	<p>Per gli utilizzi entro il fido <i>Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate</i></p> <p>Tasso Euribor a 1, 3 o 6 mesi più spread pari a 6,00 punti percentuali.</p> <p>Il tasso viene ricalcolato il primo giorno di ciascun mese in funzione del valore del parametro di riferimento rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 ORE" per giorno di valuta il primo del mese, se lavorativo, o primo giorno lavorativo successivo.</p> <p>Il tasso non potrà essere comunque inferiore allo spread applicato.</p> <p>Esempio al 01/12/2019: Apertura di credito in c/c a scadenza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate: 6,000% - Indicizzazione tasso debitore annuo nominale: Euribor 3 mesi base 365 giorni pari a -0,403% + spread pari a 6,000% <p>Per gli sconfinamenti <i>Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate extra fido</i></p> <p>Tasso Euribor a 1, 3 o 6 mesi più spread pari a 10,00 punti percentuali.</p> <p>Il tasso viene ricalcolato il primo giorno di ciascun mese in funzione del valore del parametro di riferimento rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 ORE" per giorno di valuta il primo del mese, se lavorativo, o primo giorno lavorativo successivo.</p> <p>Il tasso non potrà essere comunque inferiore allo spread applicato.</p> <p>Esempio al 01/12/2019: Apertura di credito in c/c a scadenza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate extra fido: 10,000% - Indicizzazione tasso debitore annuo nominale extra fido: Euribor 3 mesi base 365 giorni pari a -0,403% + spread pari a 10,000%

	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>Il tasso viene ricalcolato il primo giorno di ciascun mese in funzione del valore del parametro di riferimento rilevato sul quotidiano “Il Sole 24 ORE” per giorno di valuta il primo del mese, se lavorativo, o primo giorno lavorativo successivo.</p> <p>In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento previsto nel contratto, si applicheranno le previsioni di cui al piano di sostituzione degli indici di riferimento adottato dalla Banca in conformità al Regolamento (UE) 2016/1011 e all'articolo 118-bis del Decreto Legislativo 385/1993 (“Piano di Sostituzione”), pubblicato sul sito internet della stessa e al quale si rinvia.</p>
	Spread	<p>Per gli utilizzi entro il fido: 6,000 punti percentuali. Per gli sconfinamenti extra fido: 10,000 punti percentuali.</p>
	Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<p>Per i fidi</p> <p>CMDF - Commissione onnicomprensiva</p> <p>Scaglione 1 - affidamenti da Euro 0,00 fino a Euro 4.999,99</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aliquota CMDF Scaglione 1: 0,000% <p>Scaglione 2 - affidamenti oltre Euro 4.999,99</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aliquota CMDF Scaglione 2: 2,000% <p>La commissione onnicomprensiva per la messa a disposizione di affidamenti verrà addebitata in via posticipata al termine di ogni trimestre solare. Tale commissione sarà calcolata, in base ai valori sopra riportati, proporzionalmente su base annua, sull'ammontare complessivo dei fidi accordati ed in ragione della durata degli stessi, a prescindere dall'effettivo utilizzo dei fidi, e non sarà comunque computata su eventuali sconfinamenti che dovessero essere autorizzati.</p> <p>Per gli sconfinamenti</p> <p>Commissione di istruttoria veloce per utilizzi extra fido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per rilevazione di scoperti a partire da Euro 500,00 sino a Euro 1.999,99: Euro 50,00 - per rilevazione di scoperti oltre Euro 1.999,99: Euro 100,00 <p>Limite massimo trimestrale delle spese di gestione per scoperto di conto: Euro 200,00</p>
		Perizia tecnica	Secondo quanto richiesto dal professionista
		Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica
	Incasso rata		Non applicabile
	Invio comunicazioni		Vedi Foglio Informativo del "Conto corrente" di addebito delle spese
	Altro		<p>Variazione/restrizione/cancellazione ipoteca</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rinnovazione di ipoteca: Euro 150,00 - Restrizione di ipoteca con autentica notarile: Euro 500,00 - Riduzione ipoteca: Euro 200,00 - Atto di consenso con autentica notarile: Euro 300,00 <p>Spese certificazione interessi: Euro 150,00</p>

PIANO DI AMMORTAMENTO	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.

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 in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura. Il recesso dal contratto di conto corrente comporta il recesso dall'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Tasso di mora	18,000%
Sospensione pagamento rate	Non applicabile
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 cliente 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 finanziamento.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

n° 12 giorni lavorativi dal rimborso del finanziamento, salvo i casi in cui risultino adempimenti pendenti.

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, prima di ricorrere al giudice deve rivolgersi all’Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all’Arbitro si può consultare il sito Internet www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali di Banca d’Italia oppure rivolgersi alla banca.

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, di inadempimento o di ritardo nell’adempimento 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.

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 finanziamento.																																
Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile)	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.																																
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 onnicomprensiva	<p>Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata dell'affidamento. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,500%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.</p> <p>Di seguito viene riportato un semplice esempio della commissione in questione, per meglio chiarirne il concreto funzionamento.</p> <p>Aliquota: 2,000%; fido accordato Euro 100.000,00 invariato nell'importo per i giorni in esame (5 gg.)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Importo accordato</th> <th>Dal</th> <th>Al</th> <th>Aliquota</th> <th>Importo commissione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euro 100.000,00</td> <td>02/12/2019</td> <td>02/12/2019</td> <td>2,000%</td> <td>5,47945</td> </tr> <tr> <td>Euro 100.000,00</td> <td>03/12/2019</td> <td>03/12/2019</td> <td>2,000%</td> <td>5,47945</td> </tr> <tr> <td>Euro 100.000,00</td> <td>04/12/2019</td> <td>04/12/2019</td> <td>2,000%</td> <td>5,47945</td> </tr> <tr> <td>Euro 100.000,00</td> <td>05/12/2019</td> <td>05/12/2019</td> <td>2,000%</td> <td>5,47945</td> </tr> <tr> <td>Euro 100.000,00</td> <td>06/12/2019</td> <td>06/12/2019</td> <td>2,000%</td> <td>5,47945</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Totale commissione</td> <td style="text-align: center;">27,39726</td> </tr> </table> <p>La commissione di Euro 27,39726 si ottiene sommando l'importo delle singole commissioni giornaliere a sua volta ottenute moltiplicando l'importo del fido accordato per l'aliquota e rapportando il prodotto ottenuto con divisore anno civile (365/366).</p>	Importo accordato	Dal	Al	Aliquota	Importo commissione	Euro 100.000,00	02/12/2019	02/12/2019	2,000%	5,47945	Euro 100.000,00	03/12/2019	03/12/2019	2,000%	5,47945	Euro 100.000,00	04/12/2019	04/12/2019	2,000%	5,47945	Euro 100.000,00	05/12/2019	05/12/2019	2,000%	5,47945	Euro 100.000,00	06/12/2019	06/12/2019	2,000%	5,47945	Totale commissione	27,39726
Importo accordato	Dal	Al	Aliquota	Importo commissione																													
Euro 100.000,00	02/12/2019	02/12/2019	2,000%	5,47945																													
Euro 100.000,00	03/12/2019	03/12/2019	2,000%	5,47945																													
Euro 100.000,00	04/12/2019	04/12/2019	2,000%	5,47945																													
Euro 100.000,00	05/12/2019	05/12/2019	2,000%	5,47945																													
Euro 100.000,00	06/12/2019	06/12/2019	2,000%	5,47945																													
Totale commissione	27,39726																																
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.																																
Sconfinamento	Somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in eccedenza rispetto al fido ("utilizzo extra-fido"); 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.																																
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 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.																																

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 annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente in caso di: a) mancata/ritardata restituzione di quanto dovuto alla banca entro il termine dalla stessa fissato; a) mancato/ritardato pagamento degli interessi maturati e non addebitati in conto, con decorrenza automatica dalla data di esigibilità degli stessi.
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" dei finanziamenti a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.