

FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica: CASSA LOMBARDA SPA

Sede legale: Via Alessandro Manzoni, 12/14 20121 MILANO

Sede amministrativa: Via Alessandro Manzoni, 12/14 20121 MILANO

Telefono: 02 77991 Fax: 02 7799365 E-mail: cassalombarda@cassalombarda.it

Sito internet: www.cassalombarda.it

Codice ABI: 03488.4

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 648.60

Numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano: 00714590155

Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale: Euro 18.000.000,00

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di PKB Private Bank SA

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede

Nome Cognome

Sede (indirizzo)

Telefono e-mail

Iscrizione ad Albi o Elenchi

Numero Delibera Iscrizione

Qualifica

Nome e Cognome del cliente cui il modulo è stato consegnato

Data

Firma per avvenuta ricezione

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

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l’importo delle singole rate. 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.

Per saperne di più:

La guida “**Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici**”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito 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 MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

6,37%

Esempio di calcolo per un mutuo di Euro 100.000,00 con un piano di rimborso in 10 anni (120 mesi) al tasso del 5,72% (IRS Lettera 10Y/6M al 01/03/2019 + 5,00 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 3,00, spese di perizia stimate pari a Euro 300,00,
spese di assicurazione stimate pari a Euro 500,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio l’iscrizione dell’ipoteca.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	Non può eccedere il 50% del valore dell'immobile accertato dal perito	
	Durata	Massimo 25 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso composto da parametro di riferimento più spread. (esempio al 01/03/2019: 5,72% composto da IRS Lettera 10Y/6M pari a 0,72% più spread pari a 5,000 punti percentuali). Il tasso applicato <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 riferimento	Tasso IRS lettera di periodo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" o su altra fonte di informazione equipollente. La determinazione del tasso di interesse nominale annuo di partenza, viene rilevato il valore del parametro relativo alla quotazione "lettera" di tre giorni lavorativi antecedenti la data di stipula del contratto.	
	Spread	5,000 punti percentuali	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo	
	Tasso di mora	Maggiorazione di 4,000 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	Atto di consenso a variazione ipoteca con autentica notarile: Euro 200,00 Rinnovazione di ipoteca: Euro 200,00 Restrizione ipoteca con autentica notarile: Euro 500,00 Frazionamento ipoteca: Euro 100,00 per unità frazionata con un minimo di: Euro 300,00 Riduzione ipoteca: Euro 200,00 Sono escluse le spese reclamate dal notaio.
	Accollo mutuo	Esente
	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 Penale per estinzione anticipata: - rimborso entro il 50% della durata originaria del credito: 4,50% - rimborso oltre il 50% della durata originaria del credito: 3%
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 01/03/2019)

Data	Parametro	Valore
16/03/2016	Tasso BCE	0,000%
01/03/2019	IRS Lettera 5Y/6M	0,18%
01/03/2019	IRS Lettera 10Y/6M	0,72%
01/03/2019	IRS Lettera 15Y/6M	1,08%

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
5,18%	5	Euro 1.895,98	n.a.	n.a.
5,72%	10	Euro 1.096,20	n.a.	n.a.
6,08%	15	Euro 848,79	n.a.	n.a.

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

- 1) Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:
 - Perizia tecnica secondo quanto richiesto dal professionista.
 - 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 mutuatario e di gradimento della banca.
- 2) Imposta sostitutiva da corrispondere al momento dell'erogazione nella misura prevista dalla legge.
o 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).
 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.
- 3) Tasse ipotecarie da corrispondere al momento dell'erogazione al notaio rogante nella misura prevista dalla legge.

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 pagando alla Banca un compenso contrattualmente pattuito. 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 riferimento (per i mutui a tasso fisso)	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. 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.</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</i>

	<i>quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.</i>
--	--