

**FOGLIO INFORMATIVO  
CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO**  
AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SS. DEL D.LGS. 1° SETTEMBRE 1993, N. 385

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

CREDIT SUISSE (ITALY) S.p.A. Capogruppo del "Gruppo Credit Suisse (Italy)"			
Sede Sociale e amministrativa: Via Santa Margherita, 3 I – 20121 Milano			
RI.Mi Cod. Fisc. Part. IVA 12219440158 0			
Iscrizione all'Albo delle Banche e all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3089.0	Telefono	02 88550.1	
Iscrizione Registro delle Imprese di Milano n° 94105/1998	Telefax	02 88550856	
Capitale Sociale Euro 139.596.000 i.v. Riserve 0	Website	www.credit-suisse.it	
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi	S.W.I.F.T.	CRESITMM	

<b>(Offerta fuori sede)</b>			
Soggetto che entra in contatto con il cliente			
Indirizzo: [•]			
[•] Cod. Fisc. Part. IVA [•]	Telefono	[•]	
Qualifica: [•]	Telefax	[•]	

**CHE COS'E' IL MUTUO**

<p>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 o per le stesse finalità.</p> <p>Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".</p> <p>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.</p> <p><b>I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI</b></p> <p><b>Mutuo a tasso variabile</b></p> <p>Rispetto al tasso iniziale, il tasso d'interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo del numero delle rate.</p> <p>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.</p> <p><b>Principali rischi specifici legali alla tipologia di contratto</b></p> <p>Tra i principali rischi del mutuo fondiario vi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-</li><li>- la richiesta di restituzione immediata delle somme anticipate dalla Banca nel caso di eventi che incidano sulle condizioni economiche e patrimoniali del Cliente salva la possibilità di integrare le garanzie prestate;</li><li>- in caso di rilascio di garanzie ulteriori oltre a quella ipotecaria, inoltre potrebbero essere escusse anche tali garanzie secondo</li></ul>
---

quanto indicato nei rispetti fogli informativi e nei rispettivi contratti.

**Ipoteca**

Si tratta di una garanzia reale (avente ad oggetto beni immobili di proprietà del cliente o di un terzo) che attribuisce alla Banca, in caso di inadempimento da parte del Cliente alle obbligazioni previste nel contratto di mutuo ed in particolare al mancato rimborso delle somme erogate dalla Banca, la facoltà per quest'ultima di procedere ad espropriazione dell'immobile posto a garanzia del credito. In dipendenza della garanzia iscritta sul bene, la Banca è preferita rispetto agli altri creditori sul ricavato derivante dalla vendita in sede esecutiva dell'immobile.

L'ipoteca iscritta sui beni del Cliente conserva i suoi effetti per tutta la durata del finanziamento e in ogni caso non oltre i 20.

L'ipoteca non può essere rinnovata.

L'ipoteca ha per oggetto beni immobili del Cliente o di un terzo.

L'ipoteca può essere iscritta per una somma corrispondente al doppio della somma erogata.

Per saperne di più:

la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) presso le filiali della Banca.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese di istruttoria

- Importo: Euro 1.000.000,00
- Durata 120 mesi
- Periodicità rate: trimestrale
- TAN: 1,581% (ipotesi formulata con riferimento all'Euribor 3 mesi base 360, del 03 ottobre 2014 + spread 1,5 punti )
- Spese di istruttoria: Euro 1.500,00
- Imposta sostitutiva 0,25%
- 
- **TAEG: 1,644%**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	<b>Voci</b>	<b>Costi</b>
	<b>Importo minimo finanziabile</b>	500.000 Euro
	<b>Durata massima del contratto</b>	20 anni
	<b>Modalità di rimborso</b>	Rateale con piano di ammortamento francese
	<b>Periodicità rata interessi</b>	Trimestrale (mutui tasso variabile indicizzati all'Euribor 3 mesi) Mensile (mutui a tasso variabile indicizzati al BCE)
	<b>Percentuale massima di finanziabilità</b>	75% valore immobile
<b>TASSI</b>	<b>Parametro di indicizzazione</b>	Euribor 3 Mesi - BCE In caso di parametri di riferimento (Euribor e BCE) negativi, per il calcolo del tasso d'interesse, il parametro sarà considerato

		pari allo 0,00%.	
	<b>Spread su parametro di riferimento</b>	Min 1,5% - Max 5%	
	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Parametro di riferimento + spread convenuto con il Cliente	
	<b>Modalità di calcolo degli interessi</b>	360 gg (divisore per il calcolo degli interessi)	
	<b>Periodicità di revisione tasso</b>	Trimestrale	
	<b>Tasso di mora</b>	Tasso finito (Tasso di indicizzazione + spread) + 2 (due) punti percentuali	
<b>SPESE</b>	<b>Stipula</b>	<b>Spese di istruttoria</b>	Max. 0,50% dell'importo erogato (spese perizia incluse)
		<b>Altro</b>	Non previste
	<b>Gestione</b>	<b>Gestione pratica</b>	Non previste
		<b>Incasso rata mediante addebito su conto</b>	Non previste
		<b>Invio comunicazione periodica</b>	Non previste
		<b>Variazioni/restrizione Ipoteca</b>	Spese notarili
		<b>Accollo mutuo</b>	Non applicabile
<b>Compenso omnnicomprensivo in caso di Rimborso anticipato</b>	- non presente (se il rimborso è effettuato in concomitanza con la scadenza di revisione del tasso di interesse e con preavviso di 10 giorni) - secondo quanto indicato nell'Art.7 del contratto di mutuo fondiario		
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	Francese	
	<b>Tipologia di rata</b>	Quota capitale crescente e quota capitale decrescente	
	<b>Periodicità delle rate</b>	Trimestrale	

**ULTIME RILEVAZIONI PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

TASSO	DATA	VALORE
Euribor 3 mesi	03/10/2014	0,081%
BCE	03/10/2014	0,05%

**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 della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni(*)
3,5%	10	Euro 988,86	Euro 1.085,26	Euro 897,91
3,5%	15	Euro 714,88	Euro 817,08	Euro 620,74
3,5%	20	Euro 579,96	Euro 687,89	Euro 482,55

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale.

### ALTRE SPESE

**Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi**

<b>Perizia tecnica</b>	A seconda del valore dell'immobile
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/1973 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,25% del capitale erogato in caso di finanziamento per acquisto della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986</li> <li>• 2% del capitale erogato nel caso in cui il finanziamento sia stato concesso per finalità diverse dall'acquisto della prima casa di abitazione</li> </ul>
<b>Assicurazione relativa agli immobili oggetto di ipoteca per i seguenti rischi: incendio e scoppio</b>	Obbligatoria - esborso a carico del cliente
<b>Oneri e spese notarili, ivi comprese le tasse ipotecarie dovute</b>	Esborso a carico del cliente

### TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** 60 giorni dal ricevimento della richiesta
- **Disponibilità dell'importo** al consolidamento dell'ipoteca

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

#### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 10 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati 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 unicamente un compenso onnicomprensivo (Costi Finanziari stabiliti dal contratto).

**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, spese, oneri o penali).  
Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie**

Il Cliente può inviare all'Ufficio reclami della Banca (al seguente indirizzo: Credit Suisse (Italy) S.p.A., Customer Service, via Santa Margherita 3 – 20121 Milano; email: customerservice.csi@credit-suisse.com; Fax: +39 02 8855 0517 i reclami inerenti al rapporto con essa intrattenuto. La Banca provvede ad evadere i reclami per iscritto e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della loro ricezione. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF"). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) o chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure consultare la relativa guida riguardante l'accesso ai meccanismi di soluzione stragiudiziale delle controversie consegnata dalla Banca.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Parte Mutuataria e la Banca dovranno esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

- a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), dove è consultabile anche il relativo regolamento) oppure
- b) ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo fondiario, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Capitalizzazione degli interessi</b>	Una volta accreditati e addebitati sul conto, gli interessi sono contati nel saldo e producono a loro volta interessi.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo fondiario
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da soli interessi
<b>Tasso annuo Effettivo Globale TAEG</b>	Indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale su base annua sull'ammontare del credito concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio le spese di istruttoria della pratica. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili
<b>Tasso di Mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 usuraio, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM delle operazioni rilevanti, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca intermediario non sia superiore.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Parametro di indicizzazione( per i mutui a tasso</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per

<b>variabile)</b>	determinare il tasso di riferimento
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
<b>Terzo</b>	Soggetto diverso dal debitore principale, che, nell'interesse di quest'ultimo, costituisce la garanzia a favore della Banca
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota di interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Quota capitale</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota di interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota di capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi

#### Dati del Responsabile della Relazione con il cliente

<b>Nome</b>			
<b>Cognome</b>			
<b>Qualifica</b>			
<b>N° Iscrizione all'Albo</b>		<b>Data Iscrizione</b>	