

Foglio Informativo – Mutuo Ipotecario a tasso variabile con rimborso del capitale a scadenza, offerto a soggetti che non rivestono la qualifica di consumatori  
Versione n. 2/2018 – data aggiornamento 12.09.2018

**FOGLIO INFORMATIVO DEL  
MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE CON RIMBORSO DEL CAPITALE A SCADENZA, OFFERTO A SOGGETTI  
CHE NON RIVESTONO LA QUALIFICA DI CONSUMATORI**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

CA Indosuez Wealth (Europe) - Italy Branch  
Piazza Cavour, 2 - 20121 Milano  
tel +39 02 3666 1200  
fax +39 02 3666 1280  
Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano: 08750520960,  
Partita IVA n. 97468780156  
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5763 – codice ABI 3443.9  
Sito Internet: [www.ca-indosuez.it](http://www.ca-indosuez.it)  
Contatti: [info@ca-indosuez.it](mailto:info@ca-indosuez.it)  
PEC: [ca-indosuez@legalmail.it](mailto:ca-indosuez@legalmail.it)

CA Indosuez Wealth (Europe) Italy Branch è succursale di:  
CA Indosuez Wealth (Europe) S.A.  
Société Anonyme di diritto lussemburghese  
39, allée Scheffer - L-2520 Luxembourg  
tel +352 24671  
Cap. Soc. 415.000.000 EUR – iscrizione presso il Registro delle Imprese di Lussemburgo n. B 91986  
Sito Internet: [www.ca-luxembourg.com](http://www.ca-luxembourg.com)  
Contatti: [www.ca-luxembourg.com/contact](http://www.ca-luxembourg.com/contact)

Nel caso di offerta fuori sede, generalità del soggetto incaricato dalla Banca:

Nome \_\_\_\_\_  
Cognome \_\_\_\_\_  
Indirizzo \_\_\_\_\_  
Telefono \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_  
Fax \_\_\_\_\_  
Qualifica \_\_\_\_\_  
Iscritto all'Albo dei Promotori Finanziari con Delibera Consob N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**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”.  
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 MUTUI OFFERTI DA CA INDOSUEZ E I LORO RISCHI**

**Mutuo a tasso variabile con rimborso del capitale a scadenza**

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.  
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.  
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.

**CA Indosuez Wealth (Europe), Italy Branch**

Piazza Cavour, 2  
I-20121 Milano  
T +39 02 3666 1200  
F +39 02 3666 1280  
[info@ca-indosuez.it](mailto:info@ca-indosuez.it)  
[www.ca-indosuez.com](http://www.ca-indosuez.com)  
PEC [ca-indosuez@legalmail.it](mailto:ca-indosuez@legalmail.it)  
C.F. - Reg. Imprese Milano: 97468780156  
P.I.: 08750520960  
CCIAA REA MI: 2046644  
Iscritta all'Albo delle Banche: 5763



Il mutuo disciplinato dal presente foglio informativo può avere una durata massimo pari a 5 (cinque) anni, ma non può essere richiesto per finanziare l'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale.

Il mutuo è assistito da ipoteca su immobile che la Banca consideri, a proprio discrezione, idoneo a costituire garanzia del mutuo e può essere assistito anche da altre garanzie concordate fra Banca e Cliente.

Il mutuo prevede il rimborso del capitale a scadenza, mentre il rimborso degli interessi avviene mediante il pagamento di rate periodiche.

#### Altro

#### 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. Ciò significa che il tasso di interesse, in tale ipotesi, corrisponderà allo spread che rappresenta, quindi, il tasso di interesse minimo applicabile.

Non vi sono altri rischi da evidenziare all'infuori di quanto sopra indicato.

#### Per saperne di più:

La **Guida pratica al Mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e presso la sede della Banca.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

<b>QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO</b> Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	
<u>Esempio di calcolo riferito a un mutuo a tasso variabile</u>	
Capitale erogato: Euro 100.000,00	
Durata: 5 anni	
Tasso debitore nominale annuo: 2%	
Spese istruttoria pratica: Euro 1.000,00	
Spese di perizia tecnica: Euro 500 (*)	
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 3,41 %	
Oltre ai costi sopra indicati possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio.	
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, perché dipende dall'andamento del Parametro.	
(*) L'importo delle spese relative a (i) perizia tecnica e (ii) assicurazione dell'immobile ipotecato sono stimate.	
(**) <b>L'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% si applica ai finanziamenti per l'acquisto di immobili adibiti a prima casa di abitazione e ai finanziamenti utilizzati per finalità diverse dall'acquisto di immobili non adibiti ad abitazione principale.</b>	

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo Massimo Finanziabile	Non superiore al 60% del valore dell'immobile
	Durata	Non superiore a 5 anni
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Euribor a tre mesi maggiorato dello spread contrattualmente previsto
	Parametro di indicizzazione	Euribor a tre mesi
	Spread	Massimo 2,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile
	Tasso di mora	5%

<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Massimo 0,10% dell'importo finanziato
		Perizia tecnica	Non effettuata tramite la Banca – vedere Sezione “Altre spese da sostenere”
	Polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento	Non effettuata tramite la Banca – vedere Sezione “Altre spese da sostenere”	
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Nessun costo	
	Incasso rata	Nessun costo	
	Invio comunicazioni	Nessun costo	
	Variazioni/restrizioni ipoteca	Euro 1.000,00 oltre alle spese e competenze notarili	
	Accollo mutuo	Non previsto	
	Sospensione pagamento rate	Non consentita, salvo diversa previsione normativa; nel qual caso	

		non verranno comunque applicate spese
	Altro	//

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Non applicabile
	Tipologia di rata	Non applicabile
	Periodicità delle rate	Non applicabile

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore Euribor a tre mesi – fonte Comitato di gestione dell'EURIBOR (EURIBOR Panel Steering Committee)
29 dicembre 2017	-0,329 %
29 settembre 2017	-0,329 %
30 giugno 2017	-0,331 %

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 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	€ 750	€ 1.249,99	€ 249,99

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 presso la succursale e sul sito internet [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).

#### SERVIZI ACCESSORI

Non applicabile.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi non acquistati per il tramite della Banca:

- Perizia Tecnica
- Adempimenti notarili
- Assicurazione immobile
- Imposta sostitutiva
- Tasse ipotecarie e catastali

#### 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

Per i contratti di mutuo ipotecario, ivi inclusi quelli stipulati da persone fisiche 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 un compenso stabilito nel contratto.

Qualora il mutuo ipotecario sia stato stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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 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 micro-impresa, 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.

#### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (tramite raccomandata A/R indirizzandola a CA Indosuez Wealth (Europe), Italy Branch - Ufficio Reclami, Piazza Cavour n. 2, 20121 – Milano, oppure per via telematica indirizzando un messaggio di posta elettronica al seguente indirizzo: [ca-indosuez@legalmail.it](mailto:ca-indosuez@legalmail.it)). La Banca risponderà entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del reclamo se questo ha ad oggetto servizi bancari e finanziari (diversi dai servizi di investimento) ed entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento del reclamo se questo ha ad oggetto servizi di investimento e accessori.

#### 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](http://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](http://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](http://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](http://www.giustizia.it).

#### LEGENDA

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata
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
Parametro di indicizzazione	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



Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da soli interessi
Spread	Maggiorazione applicata al parametro 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 pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili
Tasso di interesse nominale annuo	Tasso di interesse applicato alle somme da rimborsare
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo/mancato 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore

Da compilare solo in caso di offerta fuori sede a favore di cliente al dettaglio.

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 \_\_\_\_\_