

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

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 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.bancainvestis.com.

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

Tasso Interest Rate Swap (IRS)

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 19.732,68

Importo totale dovuto dal cliente: € 119.732,68

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,80%

Nel presente esempio viene utilizzato il Tasso Interest Rate Swap (IRS) 'lettera' di periodo rilevato da 'Il Sole 24 Ore' e pubblicato in data 31/03/2021 (qualora il valore del parametro sia negativo, viene inteso convenzionalmente pari a 0,000%) più spread. Finanziamento a rate mensili costanti posticipate comprensive di capitale e interessi. Capitale riferito ad un ipotetico finanziamento di globali € 100.000,00 con un piano di rimborso in 10 anni (120 mesi). Nel calcolo del TAEG sono incluse le commissioni di istruttoria (1,000 % su € 100.000,00 con minimo € 300,00) pari a € 1.000,00, spese di incasso rata pari a € 2,00, imposta sostitutiva (0,250 % di € 100.000,00) pari a € 250,00, spese sulla perizia di stima pari a € 317,20 per onorario da corrispondere al perito esterno 'selezionato' dalla Banca (importo, comprensivo di IVA e contributo associativo di categoria, previsto per perizie su immobili con valore fino a € 300.000,00), spese annue di assicurazione

dell'immobile ipotecato (si ipotizza un costo pari a 0,430 ‰ su € 100.000,00 per ogni anno di durata, previsto per la copertura assicurativa minima di base sul fabbricato) pari a € 43,00, eventuali spese di registrazione (in caso di scrittura privata) pari a € 5,00, spese annuali c/c stimate pari a Euro 102,20 (l'importo indicato è orientativo ed è stato calcolato per il profilo di utilizzo "Conto BANCA INVESTIS Exclusive")

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	<p>Minimo € 30.000,00 Massimo: non previsto</p> <p>Immobili residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finalità acquisto: fino al 80% del minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita, al netto di eventuali debiti residui derivanti da altri finanziamenti ipotecari sullo stesso immobile e comunque entro i limiti della fondiarietà; - Finalità ristrutturazione/ costruzione (no SAL) / sostituzione/ altre finalità: fino al 80% dei costi di ristrutturazione/ dei costi costruzione e oneri accessori / del valore di perizia, al netto di eventuali debiti residui derivanti da altri finanziamenti ipotecari sullo stesso immobile e comunque entro i limiti della fondiarietà; <p>Immobili non residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finalità acquisto: fino al 50% del minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita, al netto di eventuali debiti residui derivanti da altri finanziamenti ipotecari sullo stesso immobile; - Finalità ristrutturazione/ costruzione (no SAL) / sostituzione/ altre finalità: fino al 50% dei costi di ristrutturazione/ dei costi costruzione e oneri accessori / del valore di perizia, al netto di eventuali debiti residui derivanti da altri finanziamenti ipotecari sullo stesso immobile.
	Durata	Minimo 61 mesi, massimo 20 anni
TAS SI DISP	Tasso di interesse nominale annuo	IRS di periodo più spread (valore dell'IRS a 10, 15, 20 anni "Lettera" preso a riferimento per il mese di stipula del contratto)

		Parametro di riferimento	<p>Rilevazione indice ai fini della stipula: IRS (Interest Rate Swap) di periodo "Lettera" pubblicato (*) da "Il Sole 24 Ore" l'ultimo giorno lavorativo bancario del mese che precede il giorno di stipula.</p> <p>(*) In caso di mancata uscita del quotidiano "Il Sole 24 Ore" o di non pubblicazione del parametro IRS, il valore preso a riferimento sarà quello reso noto dall'EBF (European Banking Federation) il penultimo giorno lavorativo bancario del mese che precede il giorno di stipula.</p>																						
		Spread	3,000%																						
		Tasso di interesse di preammortamento	IRS di periodo + 3,000 %																						
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,000% sull'importo erogato, con minimo di € 300,00																						
		Perizia tecnica	<p>Spese sulla perizia di stima immobile: € 250,00</p> <p>Onorario da corrispondere al perito esterno "selezionato" dalla banca, da addebitarsi al cliente in base al valore dell'immobile (oltre all'IVA, ai Contributi Associativi di Categoria e ad eventuali visure catastali non fornite dal cliente, oltre che eventuali rimborsi spese per sopralluoghi fuori regione):</p> <table> <tr><td>Fino a € 300.000,00</td><td>€ 250,00</td></tr> <tr><td>Da € 300.001,00 a € 500.000,00</td><td>€ 350,00</td></tr> <tr><td>Da € 500.001,00 a € 1.000.000,00</td><td>€ 400,00</td></tr> <tr><td>Da € 1.000.001,00 a € 1.500.000,00</td><td>€ 450,00</td></tr> <tr><td>Da € 1.500.001,00 a € 2.000.000,00</td><td>€ 500,00</td></tr> <tr><td>Da € 2.000.001,00 a € 2.500.000,00</td><td>€ 800,00</td></tr> <tr><td>Da € 2.500.001,00 a € 3.000.000,00</td><td>€ 1.000,00</td></tr> <tr><td>Da € 3.000.001,00 a € 3.500.000,00</td><td>€ 1.150,00</td></tr> <tr><td>Da € 3.500.001,00 a € 4.000.000,00</td><td>€ 1.300,00</td></tr> <tr><td>Da € 4.000.001,00 a € 4.500.000,00</td><td>€ 1.450,00</td></tr> <tr><td>Oltre € 4.500.001,00 da concordare con il perito</td><td></td></tr> </table> <p>Albo Architetti e Ingegneri 4,000 %</p>	Fino a € 300.000,00	€ 250,00	Da € 300.001,00 a € 500.000,00	€ 350,00	Da € 500.001,00 a € 1.000.000,00	€ 400,00	Da € 1.000.001,00 a € 1.500.000,00	€ 450,00	Da € 1.500.001,00 a € 2.000.000,00	€ 500,00	Da € 2.000.001,00 a € 2.500.000,00	€ 800,00	Da € 2.500.001,00 a € 3.000.000,00	€ 1.000,00	Da € 3.000.001,00 a € 3.500.000,00	€ 1.150,00	Da € 3.500.001,00 a € 4.000.000,00	€ 1.300,00	Da € 4.000.001,00 a € 4.500.000,00	€ 1.450,00	Oltre € 4.500.001,00 da concordare con il perito	
		Fino a € 300.000,00	€ 250,00																						
		Da € 300.001,00 a € 500.000,00	€ 350,00																						
	Da € 500.001,00 a € 1.000.000,00	€ 400,00																							
Da € 1.000.001,00 a € 1.500.000,00	€ 450,00																								
Da € 1.500.001,00 a € 2.000.000,00	€ 500,00																								
Da € 2.000.001,00 a € 2.500.000,00	€ 800,00																								
Da € 2.500.001,00 a € 3.000.000,00	€ 1.000,00																								
Da € 3.000.001,00 a € 3.500.000,00	€ 1.150,00																								
Da € 3.500.001,00 a € 4.000.000,00	€ 1.300,00																								
Da € 4.000.001,00 a € 4.500.000,00	€ 1.450,00																								
Oltre € 4.500.001,00 da concordare con il perito																									
Altro Stipula in locali diversi da quelli della banca (solo per atto principale)	€ 120,00																								
Rilascio piano di ammortamento a singola richiesta	Nessuna spesa																								
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Nessuna spesa																							

		<p>Incasso rata</p>	<p>€ 2,00 Per ciascuna rata, per i finanziamenti con pagamento a mezzo addebito automatico in conto corrente destinati ai privati</p> <p>€ 1,03 Rilascio quietanza di pagamento rata (per rate con addebito automatico in conto corrente *)</p> <p>* l'addebito automatico in conto corrente non prevede l'invio di avviso di scadenza rata né, per i finanziamenti destinati ai soli consumatori, la quietanza di pagamento, salvo specifica richiesta dell'intestatario e solo per le rate non ancora scadute.</p>
		<p>Invio comunicazioni</p>	<p>€ 2,07 Invio avviso di scadenza rata (per rate con addebito automatico in conto corrente **)</p> <p>** l'addebito automatico in conto corrente non prevede l'invio di avviso di scadenza rata né, per i finanziamenti destinati ai soli consumatori, la quietanza di pagamento, salvo specifica richiesta dell'intestatario e solo per le rate non ancora scadute.</p>
		<p>Altro:</p> <p>Estratto conto (comunicazione annuale)</p> <p>Rinnovazione ipoteca ultraventennale</p> <p>Certificazione interessi passivi (annuale)</p> <p>Sussistenza di credito / debito (per singolo atto)</p> <p>Variazione spread</p> <p>Variazione parametro di indicizzazione</p> <p>Variazione periodicità di rimborso</p> <p>Variazione scadenza preammortamento / ammortamento del finanziamento</p> <p>Assenso cancellazione ipoteca a mezzo atto notarile (per singolo atto)</p> <p>Sostituzione bene ipotecato (per singolo atto)</p> <p>Postergazione ipoteca</p> <p>Rinuncia a fidejussione</p> <p>Atti di erogazione e quietanza (per singolo atto)</p> <p>Spese istruttoria di atto modificativo e/o integrativo di un contratto ad eccezione</p>	<p>€ 0,00</p> <p>€ 100,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 50,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 150,00</p> <p>€ 200,00</p> <p>€ 75,00</p> <p>€ 50,00</p> <p>€ 100,00</p>

	delle rinegoziazioni ex art. 120 quater del T.U.B. (per singolo atto) Spese per estinzione ipoteca a mezzo Agenzia del Territorio (nei casi ammessi dalla legge) Compenso omnicomprensivo per decurtazione o estinzione anticipata del finanziamento: - Acquisto / costruzione di immobile ad uso residenziale o di unità per l'esercizio in proprio di attività professionale o di impresa individuale - Altre finalità	€ 100,00 € 0,00 0,000 % del capitale rimborsato 2,000 % del capitale rimborsato
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	A rate costanti
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale

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

Tasso Interest Rate Swap (IRS)

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
3,080 %	10	€ 971,30	Non disponibile	Non disponibile
3,350 %	15	€ 709,54	Non disponibile	Non disponibile
3,480%	20	€ 580,93	Non disponibile	Non disponibile

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.bancainvestis.com.

SERVIZI ACCESSORI

Conto corrente	Per il dettaglio delle spese, vedi Foglio Informativo del "Conto corrente".
----------------	---

Il cliente può recedere dal contratto di conto corrente senza dover recedere dal mutuo.
 Il cliente può recedere dal contratto di conto corrente in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 2,000 punti percentuali sul tasso applicato alla rata scaduta e non pagata nei termini.
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	Secondo quanto richiesto dal notaio
Assicurazione immobile	È obbligatoria la sottoscrizione di una copertura assicurativa, contro i rischi di incendio e scoppio, per l'importo di perizia, fatta salva la possibilità per la Banca di concordare un diverso importo con il cliente. Al cliente è riconosciuta libera scelta in merito alla compagnia assicurativa alla quale rivolgersi. La banca, a seguito della valutazione del rischio, si riserva la facoltà di chiedere un'estensione delle garanzie offerte dalla polizza assicurativa fino al raggiungimento di una adeguata copertura assicurativa ai fini della ammissibilità della garanzia ipotecaria.
Imposta di registro	Da corrispondere al momento della stipula dell'eventuale 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	
- Variazione/restrizione ipoteca:	
o Frazionamento prestito e/o ipoteca (per lotto)	€ 200,00
o Riduzione importo iscrizione ipotecaria (per singolo atto)	€ 100,00
o Restrizione ipotecaria a richiesta della parte mutuataria (per singolo atto)	€ 150,00
- Accollo	€ 150,00
- Eventuali spese di registrazione (in caso di scrittura privata)	€ 5,00 (fatti salvi maggiori importi richiesti dall'Agenzia delle Entrate)
- Imposta sostitutiva (come da normativa vigente, in percentuale sull'importo erogato, qualora prevista):	
o Finanziamento destinato a casa diversa dalla prima casa di abitazione	2,000 %
o Finanziamento destinato all'acquisto, ristrutturazione e costruzione di unità abitative, anche se trattasi di prima casa, classificate	

catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9		2,000 %
o Finanziamento con altre destinazioni		0,250 %

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni lavorativi a partire dalla presa in carico dell'intera documentazione da parte delle Funzioni centrali competenti
Disponibilità dell'importo	30 giorni lavorativi a partire dal perfezionamento del contratto/atto unilaterale

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 60 giorni dalla richiesta.

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

Visura e piantina catastale del terreno o dell'immobile su cui si intende acquisire o conservare il diritto di proprietà
Atto notarile di provenienza dell'immobile
Eventuale contratto preliminare di compravendita stipulato dal richiedente
Copia della dichiarazione dei redditi del cliente relativa all'ultimo anno
Informazioni su altri immobili di proprietà del cliente e copia dei relativi atti di compravendita

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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 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 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

Non oltre due mesi dalla comunicazione di recesso formalizzata dal cliente, allo scopo di consentire l'ordinato regolamento e conclusione dei rapporti eventualmente pendenti.

Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore con lettera indirizzata a "BANCA INVESTIS S.p.A. – Funzione Consulenza Legale e Contenzioso – Via San Dalmazzo n. 15, 10122 Torino" inviata per posta ordinaria o raccomandata, per posta elettronica all'indirizzo reclami@bancainvestis.it Aggiornato al 06 giugno 2022

reclami@bancainvestis.com per posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo bancainvestis@legalmail.it, via fax al n. 011/0828800 oppure tramite consegna diretta del reclamo alla filiale della banca presso la quale è intrattenuto il rapporto.

Il finanziatore deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- 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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

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.

LEGENDA

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 indicizzazione	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</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 comprese, 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. 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 mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato</i>