

MUTUO EDILIZIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI**INFORMAZIONI SULLA BANCA****Crédit Agricole Italia S.p.A.**

Sede legale: Via Università 1 - 43121 Parma

Telefono: 800 771 100 - dall'estero: 0039 06 52799440

Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it

Fax: 02 89542750 - dall'estero 0039 02 89542750

Sito internet: www.credit-agricole.it

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

IN CASO DI OFFERTA ATTRAVERSO INTERMEDIARI DEL CREDITO.....
Denominazione dell'Intermediario.....
Nome e Cognome del collaboratore.....
Numero Iscrizione Elenco Intermediario.....
Indirizzo Intermediario**CHE COS'E' IL MUTUO**

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni 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 finanziamento 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 credito 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.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO EDILIZIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il **Mutuo Edilizio a Stato Avanzamento Lavori** è un finanziamento ipotecario a medio lungo termine rivolto alle aziende e può essere richiesto per la costruzione/ristrutturazione di un complesso immobiliare o di un immobile da utilizzare per lo svolgimento di una attività economica o professionale o come abitazione. A garanzia del mutuo viene iscritta ipoteca sull'immobile da edificare/da ristrutturare. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di:

- quota interessi nel periodo previsto per il completamento dei lavori;
- capitale ed interessi nel periodo di ammortamento ordinario.

L'erogazione del mutuo avviene in forma rateale. Con atto pubblico finale di erogazione e quietanza si determina l'inizio il periodo di ammortamento. La durata massima entro la quale dovranno essere completati i lavori è contrattualmente determinata entro il limite massimo dei 60 mesi.

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.

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, Euris, 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.

GARANZIA CONFIDI

Il cliente può beneficiare delle garanzie rilasciate dai CONFIDI (Consorzi di garanzia collettiva dei Fidi) con i quali la Banca ha in essere accordi finalizzati a favorire l'accesso al credito. Per ulteriori informazioni relativamente ai CONFIDI con cui la Banca collabora consultare il sito www.credit-agricole.it

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate fino al limite massimo determinato dal tasso massimo applicabile;
- per i mutui a tasso variabile e rata costante possibilità di rialzo del parametro di riferimento con conseguente aumento dell'importo dell'ultima rata al raggiungimento della durata massima del mutuo;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

Il Cliente è obbligato a sottoscrivere una copertura dei rischi per Incendio Scoppio per i mutui edilizi, valida per l'intera durata del finanziamento. Tale polizza può essere fornita dalla Banca o portata dal Cliente, in quest'ultimo caso con vincolo a favore della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno commerciale (360 giorni).

Esempio:

100.000 euro con durata 10 anni, di cui 3 anni per il completamento dei lavori, con rimborso semestrale per il periodo di completamento lavori e con rimborso mensile per il periodo di ammortamento.

Tasso variabile Euribor 6 mesi media mese precedente più spread per il periodo di completamento lavori (somministrazioni).

Tasso fisso IRS 10 anni più spread per il periodo di ammortamento.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	7,331 %
---	---------

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo, rapportato alla durata del mutuo, (sezione *TASSI DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo*) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva, le spese di perizia (stimata in € 350,00), le spese di premio assicurativo "incendio e scoppio" (stimate in € 27,73 annui), le spese per somministrazione, le spese per erogazione rateale, le spese di incasso rata e il costo annuale di invio del documento di sintesi e del rendiconto periodici e della certificazione degli interessi passivi. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Nel calcolo del TAEG dell'esempio sopra riportato non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore.

VOCI E COSTI	Valore
Importo massimo finanziabile	80% dei costi di costruzione e/o ristrutturazione comprensivo del valore dell'area dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Da 5 a 20 anni. Per il completamento dei lavori è previsto un periodo di massimo 60 mesi, compreso nella durata massima.
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	Tasso Annuo Nominale
Tasso fisso IRS 5 anni più spread	5,640 %
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	5,900 %
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	6,010 %
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	6,000 %
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread	7,456 %
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente più spread	7,388 %

I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di riferimento e di indicizzazione in vigore alla data di aggiornamento del presente documento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dei parametri al momento della stipula.

CLAUSOLA FLOOR

Se i parametri hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero. Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando i parametri non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

Parametri di riferimento e di indicizzazione

Il parametro IRS di periodo, lettera, in Euro, è pubblicato su Il sole 24 ORE (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto.

Il parametro EURIBOR 360 3/6 mesi, media mese precedente, è pubblicato su Il sole 24 ORE (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1 - 1/4 - 1/7 e 1/10 di ogni anno.

Durante il periodo di completamento lavori (somministrazioni) è prevista l'applicazione del solo tasso variabile, l'aggiornamento del parametro in questa fase è mensile.

Le informazioni sull'andamento dei parametri di indicizzazione o di riferimento sono pubblicate sul sito www.credit-agricole.it (Sezione Trasparenza).

Spread

<i>Tipo tasso</i>	<i>Spread</i>
Fisso parametrato	+ 3,200 %
Variabile	+ 5,000 %

Tasso di interesse di preammortamento

Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento

SPESE
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	1,50 % dell'importo finanziato (minimo 1.000,00 euro)
Copia del contratto idonea alla stipula	2,50 euro
Perizia tecnica	<p>La perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca).</p> <p>Modalità di calcolo:</p> <p>Redatta da tecnico interno: Il costo della perizia, quando è redatta da un tecnico interno della Banca è determinato in ragione dello 0,1% dell'importo mutuato arrotondato all'euro superiore. Tale costo è calcolato volta per volta per ogni singolo finanziamento in funzione delle specifiche condizioni, con un minimo di € 500,00 e con un massimo di € 2.000,00. L'onorario è trattenuto unitamente alle spese d'istruttoria. Per redigere il rapporto sullo stato avanzamento dei lavori sono previste delle spese di sopralluogo il cui importo è determinato in € 350,00.</p> <p>Redatta da tecnico esterno: Da regolare direttamente con il perito scelto tra quelli "benevisi" dalla Banca. Per redigere il rapporto sullo stato avanzamento dei lavori le spese saranno concordate e regolate direttamente dalla parte mutuataria con il perito incaricato.</p>
Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	<p>Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente sottoscrive la Polizza di Reale Mutua Assicurazioni offerta dalla banca il premio unico anticipato è a carico del mutuatario. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato, alla durata del finanziamento e al ramo economico di appartenenza del cliente.</p> <p>Per i dettagli sulle caratteristiche della Polizza è disponibile in tutte le filiali il relativo Fascicolo Informativo.</p>
Imposta sostitutiva	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura prevista dalla normativa fiscale protempore vigente. L'importo è trattenuto al momento di ciascuna erogazione.
Commissione per garanzia Confidi	Se del caso a carico del cliente e da regolare direttamente con il CONFIDI.
Spese per erogazione rateale	130,00 euro.
Spese per somministrazione	130,00 euro.

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	0,00 euro
Incasso rata	
Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)	1,50 euro
Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale)	2,70 euro
Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)	3,90 euro

Invio comunicazioni	
Invio avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente	2,60 euro
Invio documento di sintesi periodico in forma cartacea	0,85 euro
Invio documento di sintesi periodico online	0,00 euro
Invio rendiconto periodico in forma cartacea	0,85 euro
Invio rendiconto periodico online	0,00 euro
Invio certificazione interessi passivi in forma cartacea	3,00 euro

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese / Italiano
Tipologia di rata	
Tasso fisso	Rata costante
Tasso variabile	Rata costante / Rata crescente o decrescente
Periodicità delle rate	
Periodo di completamento lavori	Rate addebitate al 30/6 e 31/12 di ogni anno.
Periodo di ammortamento	Rate addebitate con periodicità mensile / trimestrale / semestrale.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria* può essere consultato in filiale e sul sito internet www.credit-agricole.it.

SERVIZI ACCESSORI

Non previsti.

ALTRE SPESE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora

Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso* e *Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile* aumentato del 50% e arrotondato allo 0,05 inferiore.

Sospensione pagamento rate	0,00 euro
Adempimenti notarili	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.

Imposta di registro Tasse ipotecarie

A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva

Rinuncia contratto	200,00 euro
---------------------------	-------------

Certificazioni

Certificazioni varie in forma cartacea	10,00 euro
--	------------

Variazione ipoteca

Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)	155,00 euro
Riduzione dell'importo dell'ipoteca	250,00 euro
Postergazione dell'ipoteca	150,00 euro
Trasferimento dell'ipoteca	200,00 euro
Restrizione dell'ipoteca	250,00 euro
Rinnovazione dell'ipoteca	150,00 euro

Altre spese

Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)	250,00 euro
Accollo mutuo	350,00 euro
Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645,00 euro)	180,00 euro

Compenso per l'estinzione anticipata

dell'importo rimborsato in anticipo (capitale residuo a scadere). Non previsto in caso di estinzione di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili adibiti allo svolgimento della propria attività economica o professionale dal parte di persone fisiche	1,00 %
--	--------

TEMPI DI EROGAZIONE
Durata dell'istruttoria

Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta

Disponibilità dell'importo

Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando una commissione di estinzione anticipata. Di norma non è previsto un periodo di preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo. La commissione non è prevista in caso di estinzione di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili adibiti allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui il cliente persona fisica o micro-impresa – come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11 - per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca, 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 rapporto

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente.

RECLAMI

 I reclami vanno inviati per posta al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. Via Università, 1 - 43121 Parma o all'indirizzo mail: reclami@credit-agricole.it oppure all'indirizzo di posta elettronica certificata: reclami@pec.credit-agricole.it. Tempo massimo per il trattamento del reclamo 60 giorni. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 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;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

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. Per esempio, se il finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	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.
Compenso per estinzione anticipata	Commissione percentuale – calcolata sulla somma versata anticipatamente – dovuta dal cliente nel caso in cui intenda ridurre o estinguere il finanziamento in anticipo rispetto alla scadenza contrattualmente prevista.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (per Aziende e Prima Casa per Privati) o al 2% (Seconda Casa o Altre Abitazioni per Privati) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può 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: tasso variabile Parametro di riferimento: tasso fisso	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.
Piano di preammortamento	Periodo di preammortamento tecnico: periodo intercorrente tra il giorno della stipula e quello di inizio del preammortamento ordinario o dell'ammortamento in cui viene calcolata una rata di soli interessi. Periodo di preammortamento ordinario: rate di soli interessi addebitate con la periodicità prevista per il periodo di ammortamento.
Piano di ammortamento "francese"	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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale dell'affidamento 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 istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse preammortamento	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.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel 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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore dell'immobile	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.