

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	

(Offerta fuori sede)

Soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo:

Cod. Fisc. Part. IVA

Qualifica:

Telefono

Telefax

CHE COS'E' L'ANTICIPAZIONE FONDIARIA

Anticipazione Fondiaria

Con il contratto di Anticipazione Fondiaria la Banca concede al Cliente una somma di denaro che questi deve restituire entro un termine prefissato e per il cui utilizzo si impegna a corrispondere gli interessi fissati nella misura convenzionale. A garanzia della restituzione della somma erogata dalla Banca e di ogni altra somma alla stessa dovuta in dipendenza dell'operazione, il Cliente, o un terzo, concede ipoteca, normalmente di 1°, su immobile di proprietà che viene così vincolato a favore della banca.

L'ammontare massimo della somma erogabile è pari al 50% del valore dei beni ipotecati.

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 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 5 anni (durata del contratto di anticipazione) e 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 (comprensiva di capitale, interessi, spese ed eventuali interessi di mora).

Principali rischi

Tra i principali rischi dell'anticipazione fondiaria vi sono:

- la variabilità del tasso di cambio per i finanziamenti erogati in valuta;
- 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;
 - in caso di rilascio di garanzie ulteriori oltre a quella ipotecaria, inoltre potrebbero essere escusse anche tali garanzie secondo quanto indicato nei rispetti fogli informativi e nei rispettivi contratti.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE L'ANTICIPAZIONE FONDIARIA

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 le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per le anticipazioni a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	Voci	Costi
	Importo minimo finanziabile	500.000,00 Euro
	Durata massima del contratto	5 anni
	Modalità di rimborso	in un'unica soluzione
	Periodicità rata interessi	Trimestrale
	Percentuale massima di finanziabilità	50% valore immobile
TASSI	Parametro di indicizzazione	Euribor/Libor periodicità revisione tasso prescelta
	Spread su parametro di riferimento	Min 1% - Max 3%
	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di riferimento + spread convenuto con il Cliente. In caso di Parametro di riferimento (Euribor/Libor o BCE) negativo, per il calcolo del tasso d'interesse, il parametro sarà considerato pari allo 0,00%.
	Modalità di calcolo degli interessi	360 gg (divisore per il calcolo degli interessi)
	Periodicità di revisione tasso	trimestrale, semestrale, annuale (in base al tasso prescelto)
	Tasso di mora	Parametro di riferimento + spread convenuto con il Cliente, maggiorato di 2

		(due) punti percentuali	
SPESE	Stipula	Spese di istruttoria	Max. 0,50% dell'importo erogato (spese perizia incluse)
		Altro	Non previste
	Gestione	Gestione pratica	Non previste
		Incasso rata mediante addebito su conto	Non previste
		Invio comunicazione periodica	Non previste
		Variazioni/restrizione Ipoteca	Spese notarili
		Accollo anticipazione	Non applicabile
		Compenso omnicomprensivo in caso di Rimborso anticipato	- non presente (se il rimborso è effettuato in concomitanza con la scadenza di revisione del tasso di interesse e con preavviso di 15 giorni) - secondo quanto indicato nell'articolo denominato " <i>estinzione anticipata</i> ".
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Non applicabile	
	Tipologia di rata	Non applicabile	
	Periodicità delle rate	Non applicabile	

ULTIME RILEVAZIONI PARAMETRO DI RIFERIMENTO

TASSO	DATA	VALORE
Euribor 3 mesi	03/10/2014	0,081%
BCE	03/10/2014	0,15%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI INTERESSI

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale di soli interessi su Euro1.000.000 di capitale
2,75%	5	Euro 6.875,00

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

ALTRE SPESE

Al momento della stipula dell'anticipazione il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi

Perizia tecnica	A seconda del valore dell'immobile
Imposta sostitutiva	0.25% o 2%
Assicurazione relativa agli immobili oggetto di ipoteca per i seguenti rischi incendio e scoppio	Obbligatoria - esborso a carico del cliente
Oneri e spese notarili, ivi comprese le tasse ipotecarie dovute	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

La Parte Finanziata avrà facoltà di rimborsare anticipatamente, in tutto o in parte, il Finanziamento, a condizione che ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

Il rimborso anticipato sarà possibile decorso il periodo minimo di 18 mesi più un giorno dalla data della stipula del Finanziamento.

Alla data indicata nel preavviso, la Parte Finanziata dovrà corrispondere alla Banca tutto quanto dovuto per capitale, interessi e spese, oltre ai costi finanziari (di seguito i "Costi Finanziari"), secondo la seguente formula:

$$CF = C * (i - r) * gg / 360$$

dove

CF = è l'importo dei Costi Finanziari;

C = è il capitale rimborsato;

i = è il Tasso di Riferimento;

r = è il tasso Euribor per il periodo residuo che va dalla data di richiesta di estinzione anticipata alla data di scadenza del periodo di calcolo degli interessi; se tale tasso non è disponibile sul mercato, lo stesso sarà calcolato dalla Banca sulla base del criterio dell'interpolazione lineare;

gg = sono i giorni che mancano alla scadenza del periodo del tasso di interessi;

Per interpolazione lineare si intende il criterio di calcolo del tasso da applicare al periodo residuo dove per "Periodo Residuo" deve intendersi il numero dei giorni che sono decorsi dalla data di estinzione anticipata alla data di scadenza del Finanziamento. Il tasso di interesse da applicare si calcola tramite la somma degli addendi "a" e "b", dove per "a" deve intendersi il tasso Euribor riferito al periodo più prossimo in difetto rispetto al Periodo Residuo e dove per "b" deve intendersi il risultato della moltiplicazione fra (i) la differenza tra il tasso Euribor riferito al periodo più prossimo in eccesso rispetto al Periodo Residuo ed il tasso Euribor riferito al periodo più prossimo in difetto sempre rispetto al Periodo Residuo, diviso per il numero di giorni di calendario pari alla differenza dei periodi di riferimento dei due tassi presi in considerazione, e (ii) il numero di giorni di calendario pari alla differenza tra il Periodo Residuo e il numero dei giorni relativi al tasso Euribor riferito al periodo più prossimo in difetto.

Resta inteso che, nel caso in cui "r" sia maggiore o uguale a "i", nessun Costo Finanziario sarà dovuto alla Banca, né la Parte Finanziata avrà titolo a chiedere alla Banca il pagamento a proprio favore dell'eventuale differenza positiva.

La formula di calcolo che precede, che la Parte Finanziata dichiara di avere ben compreso, è riportata anche nel Documento di Sintesi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, primo comma, del TUB. Alcuni esempi di calcolo dei Costi Finanziari di cui al presente articolo – anche in caso di applicazione dell'interpolazione lineare – sono contenuti nelle tabelle dell'allegato "C" al presente atto. Nessun altro onere verrà addebitato alla Parte Finanziata.

Qualora la Parte Finanziata corrisponda alla Banca un importo inferiore a quello risultante dall'applicazione degli interessi, delle spese e dei Costi Finanziari e di qualsiasi altro importo dovuto alla Banca ai sensi del Finanziamento, la Banca imputerà le somme pagate dalla Parte Finanziata, rispettivamente, agli interessi, alle spese, ai Costi Finanziari e al capitale.

Le comunicazioni di rimborso anticipato ai sensi del presente atto sono irrevocabili e devono specificare la data entro la quale tale rimborso anticipato verrà eseguito e l'importo di tale rimborso anticipato ed avranno l'effetto, una volta inviate, di obbligare la Parte Finanziata a eseguire tale rimborso anticipato alla data indicata o prevista.

Qualora la Parte Finanziata eserciti la facoltà di rimborsare anticipatamente, in tutto o in parte, il Finanziamento in coincidenza delle scadenze trimestrali degli interessi come previsto nell'art. 6, non verrà applicato o richiesto alcun Costo Finanziario.

Portabilità - Surrogazione per volontà della Parte Finanziata

Ai sensi dell'art. 120-quater del TUB, nessun compenso, spesa, commissione, né altra prestazione saranno dovuti alla Banca dalla Parte Finanziata in caso di esercizio della facoltà di surrogazione per volontà della Parte Finanziata.

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 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, 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso dell'anticipazione fondiaria, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Capitalizzazione degli interessi	Una volta accreditati e addebitati sul conto, gli interessi sono contati nel saldo e producono a loro volta interessi.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione dell'anticipazione
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
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
Tasso annuo Effettivo Globale TAEG	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.
Tasso di Mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento
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 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.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di riferimento
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
Terzo	Soggetto diverso dal debitore principale, che, nell'interesse di quest'ultimo, costituisce la garanzia a favore della Banca

Dati del Responsabile della Relazione con il cliente

Nome			
Cognome			
Qualifica			
N° Iscrizione all'Albo		Data Iscrizione	