

## **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

---

Banca/Intermediario: Gruppo Banca Leonardo S.p.A.  
Via Broletto, 46 - 20121 - Milano  
Tel.: + 39 02 72206202 - Fax.: + 39 02 72206528  
e - mail: [privatebanking@bancaleonardo.com](mailto:privatebanking@bancaleonardo.com)  
[www.bancaleonardo.com](http://www.bancaleonardo.com)  
Numero di iscrizione all'Albo: 5412

## **CHE COS'È IL FINANZIAMENTO (VEDI CODICE CIVILE)**

Con il contratto di finanziamento la Banca eroga delle somme per un determinato periodo assistite da ipoteca su beni immobili. Il finanziamento viene concesso subordinatamente all'autonoma ed indipendente valutazione, da parte della Banca, della situazione finanziaria e della solvibilità della parte finanziata e della garanzia rilasciata. La parte finanziata corrisponderà alla Banca gli interessi di ciascun periodo, in via posticipata alla scadenza dei medesimi. Le somme concesse potranno essere rimborsate pro quota alla scadenza dei medesimi periodi in funzione al piano di ammortamento prescelto. La parte finanziata avrà la facoltà di rimborso anticipato di tutto o parte del finanziamento, senza penali, allo scadere di ciascun periodo di interessi. Il pagamento delle rate (quota capitale ed interessi) sarà regolato sul conto corrente accesso al cliente presso l'Istituto erogante. Il finanziamento prevede l'iscrizione di un'ipoteca su immobili, a favore della Banca, a garanzia del rimborso e degli oneri accessori del finanziamento.

## **I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI**

### **Finanziamento a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate (ammortamento alla francese).

Lo svantaggio è dato dall'impossibilità di 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 del montante 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate (nel caso di rata costante).

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.

Per saperne di più:

**FOGLIO INFORMATIVO N. 4**  
**FINANZIAMENTO IPOTECARIO**

La **Guida pratica al finanziamento**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito internet della banca.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO IPOTECARIO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**2.84%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato e la perizia.  
 Per saperne di più: [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile, per finanziamento fondiario	<i>Max. 80 % del valore dell'immobile periziato.</i>
	Importo massimo finanziabile, per finanziamento non fondiario	<i>A discrezione dell'Istituto</i>
	Durata	Fino a 30 anni
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile collegato all'Euribor ( 1-3-6-12 mesi) + spread max. 5 Punti Percentuali;
	Parametro di indicizzazione	Euribor 1 – 3 – 6 – 12 preso a fine periodo con valuta del primo giorno del periodo successivo
	Spread	Max. 5 Punti Percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	Uguale a tasso del finanziamento con un minimo diEuribor + 3,5% (tasso massimo applicabile sempre inferiore al

**FOGLIO INFORMATIVO N. 4**  
**FINANZIAMENTO IPOTECARIO**

			limite stabilito dalla legge anti usura)
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	1,5% dell'importo del finanziamento con un minimo di €. 3.000
		Perizia tecnica	0,2% dell'importo del mutuo erogato, con un minimo di €. 800 ed un massimo di €. 10.000
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	1% dell'importo del finanziamento
		Incasso rata	€. 5
		Invio comunicazioni	€. 5
		Variazione/restrizione ipoteca	1% dell'importo della liberatoria ipotecaria
		Accollo finanziamento	1,5% dell'importo del finanziamento con un minimo di €. 3.000
		Sospensione pagamento rate	1,5% dell'importo del finanziamento con un minimo di €. 3.000, salvo disposizioni di legge in materia
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento: - "francese" - "italiano" - "tedesco"	
	Tipologia di rata	Tipologia di rata: - costante - crescente - decrescente	
	Periodicità delle rate	1-3-6-12 Mesi	

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 €100.000,00 di	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del
------------------------------	---------------------------------	---	---	---

## FOGLIO INFORMATIVO N. 4 FINANZIAMENTO IPOTECARIO

		capitale	(*)	2% dopo 2 anni (*)
2,472 %	10	€ 954,57	€ 1.030,56	€ 882,20
2,472 %	15	€ 679,10	€ 765,63	€ 598,88
2,472 %	20	€ 542,66	€ 636,96	€ 457,32
2,472 %	25	€ 461,82	€ 562,69	€ 372,45

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

Spese di istruttoria € 200  
Imposta sostitutiva 0,25% sull'importo affidato

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

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Perizia tecnica</b>	Effettuata da soggetti terzi
<b>Istruttoria</b>	Compreso nelle spese di istruttoria pagate alla Banca
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente
<b>Assicurazione immobile</b>	A carico del Cliente - con assicuratore di gradimento

### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria 90 giorni dal ricevimento di tutti i documenti richiesti
- Disponibilità dell'importo) 30 giorni dal perfezionamento delle garanzie.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione di tutto quanto dovuto ( per capitale, interessi, oneri ed accessori).

Per i contratti di finanziamento 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 finanziamento pagando tutto quanto dovuto (per capitale, interessi, oneri ed accessori) oltre un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale anticipatamente estinto.

### **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.

## **RECESSO E RECLAMI**

### **Recesso del contratto**

Si può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura del conto.

Per maggiori informazioni sulla portabilità del conto consultare le Guide Prodotto.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale**

60 gg lavorativi.

### **Reclami**

Il Cliente può utilizzare i sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie previsti dai successivi commi, a condizione che abbia presentato preventivamente reclamo per iscritto all'Ufficio Reclami della Banca, presso la sede di Milano, Via Broletto 46. Il reclamo deve chiaramente identificare gli estremi del ricorrente, i motivi del reclamo e la sottoscrizione del Cliente, anche laddove sia presentato da un rappresentante.

La Banca si pronuncia sul reclamo entro 30 giorni dalla ricezione del medesimo e indica, in caso di accoglimento, i tempi previsti per adempiere. Con riferimento ad operazioni di importo massimo pari a 100.000 euro e non anteriori all'1 gennaio 2007, il Cliente rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 30 giorni può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), con sede a Roma, Via Venti Settembre 97/e, telefono 0647929235, fax 06479294208, secondo le modalità indicate sul relativo sito internet.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

## **LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del finanziamento, 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>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del finanziamento 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 costante prevede una quota capitale crescente e una quota 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 di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata variabile è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che varia nel tempo.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento, secondo le scadenze stabilite contrattualmente
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota 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.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del finanziamento 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 della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<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>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<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 usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Rimborso Anticipato</b>	E' la facoltà concessa alla parte finanziata di rimborsare anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per l'analisi di concedibilità
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore del cespite offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento per determinare il tasso complessivo da pagare
<b>Surrogazione per volontà del debitore</b>	Si concretizza quando il debitore prende a finanziamento una somma di denaro da un terzo al fine di adempiere il proprio debito e surroga il mutuante nei diritti spettanti al creditore, anche senza il consenso di questi (art. 1202 c.c.). L'art. 8 comma 3 - bis del D.L. n. 7 del 31-01-2007 prevede che per la surroga non possano essere applicate spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e gli accertamenti catastali.
<b>Tasso di mora</b>	E' il tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto a quello che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo di ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze.
<b>Tasso nominale annuo</b>	Tasso espresso in percentuale e su base annua che applicato all'importo del

**FOGLIO INFORMATIVO N. 4**  
**FINANZIAMENTO IPOTECARIO**

	finanziamento consente di determinare la quota interessi che il debitore deve alla banca.
--	---