

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### PRODOTTO RESTART

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

##### **Bayview Italia 106 S.p.A.**

Sede legale: Piazza Armando Diaz, 5 – 20123 Milano

<http://www.bvi106.eu>

N° di iscrizione all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 TUB: 249

#### 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 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 a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [www.bvi106.eu](http://www.bvi106.eu).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

<i>Esempio rappresentativo di mutuo acquisto prima casa da rimborsare in 40 anni</i>	<b>con TAN 1,5%</b>	<b>con TAN 5,5%</b>
Importo totale del credito:	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Costo totale del credito:	€ 33.293,29	€ 147.820,27
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 133.293,29	€ 247.820,27
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):	1,52%	5,66%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	Importo massimo finanziabile	<b>€ 1.000.000,00</b>	
	Durata	<b>Da 60 a 480 mesi</b>	
	Garanzie accettate	<b>Ipoteca di 1° grado su immobili residenziali ubicati in Italia. Garanzie personali.</b>	
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<b>Tasso fisso che varia da un minimo di 1,5% ad un massimo di 5,5% in ragione delle caratteristiche del cliente.</b>	
	Indice di riferimento	<b>Non previsto</b>	
	Spread	<b>Non previsto</b>	
	Tasso di interesse di preammortamento	<b>Pari al tasso di interesse nominale annuo, ovvero tasso fisso che varia da un minimo di 1,5% ad un massimo di 5,5%</b>	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	<b>Non prevista</b>
		Perizia tecnica	<b>A carico del finanziatore</b>
		Imposta sostitutiva	<b>A carico del Richiedente</b>
		Assicurazione immobile	<b>A carico del finanziatore</b>

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	<b>Non prevista</b>
		Incasso rata	<b>Non prevista</b>
		Invio comunicazioni	<b>Non prevista</b>
		Altro	<b>Non prevista</b>
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		<b>Progressivo "francese"</b>
	Tipologia di rata		<b>Costante</b>
	Periodicità delle rate		<b>Mensile</b>

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (mutuo di 100.000,00 euro)</b>
---

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale
1,5 %	40	€ 277,17
2,5 %	40	€ 329,78
3,5 %	40	€ 387,39
4,5 %	40	€ 449,56
5,5 %	40	€ 515,77
1,5 %	20	€ 482,55
2,5 %	20	€ 529,90
3,5 %	20	€ 579,96
4,5 %	20	€ 632,65
5,5 %	20	€ 687,89

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bvi106.eu](http://www.bvi106.eu).

## SERVIZI ACCESSORI

Non sono presenti servizi accessori che il consumatore è obbligato ad acquistare al fine di ottenere il credito alle condizioni offerte.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Non sono presenti servizi accessori che il consumatore è obbligato ad acquistare al fine di ottenere il credito alle condizioni offerte.

<b>Tasso di mora</b>	Gli interessi di mora sono pari al tasso applicato al mutuo più due punti percentuali, in ogni caso nel limite del tasso massimo pro tempore previsto dalla vigente normativa di settore ai sensi della legge sull'usura.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Non disponibile
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del finanziatore
<b>Assicurazione immobile</b>	Non previsto. Il finanziatore ha sottoscritto, a proprie spese, una polizza assicurativa della fattispecie "Danni alle cose", a protezione dell'immobile posto a garanzia del mutuo stipulato dal cliente contro eventi quali incendio, scoppio, fulmini ed esplosioni per un importo pari al minimo tra il valore dell'immobile e l'importo totale del credito. Al cliente non è richiesta alcuna sottoscrizione di polizze incendio e scoppio per la concessione del finanziamento, né la corresponsione di alcuna somma di denaro. Il finanziatore riconosce al cliente la totalità dell'eventuale indennizzo ricevuto dall'assicurazione in forma di diminuzione dell'importo del finanziamento
<b>Imposta di registro</b>	A carico del finanziatore
<b>Tasse ipotecarie</b>	A carico del finanziatore
<b>Altro</b>	Non previsto

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria: 90 giorni dal ricevimento della documentazione completa**
- **Disponibilità dell'importo: entro 15 giorni dalla stipula dell'atto notarile.**

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti:**

### Documenti anagrafici:

- Documento di identità in corso di validità (carta di identità o passaporto) e codice fiscale;
- Permesso di soggiorno (per cittadini extracomunitari residenti in Italia) in corso di validità;
- Estratto di matrimonio con annotazione;
- Certificato di stato famiglia e residenza, anche cumulativo (rilasciato da non più di 6 mesi).

### Documenti reddituali:

- Buste paga ultimi tre mesi/Cedolino pensione;
- Certificazione Unica;
- Ultimi due modelli Unico personali + F24 e ricevuta di presentazione telematica relativi all'ultima dichiarazione.

### Documenti immobiliari:

- Titolo di provenienza;
- Copia mutuo originario e relativa nota di iscrizione ipotecaria;
- Planimetrie catastali;
- Visura catastale.

### Altri documenti:

- Evidenza pagamenti effettuati alla società veicolo di cartolarizzazione.

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 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od 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**

30 giorni.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati al finanziatore, che deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento, all'indirizzo della sede legale:

**Bayview Italia 106 S.p.A. – Ufficio Reclami – Piazza Armando Diaz, 5 – 20123 Milano**

Oppure, a mezzo e-mail, all'indirizzo [reclami@bvi106.eu](mailto:reclami@bvi106.eu), o a mezzo PEC, all'indirizzo [reclami.bvi106@legalmail.it](mailto:reclami.bvi106@legalmail.it)

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro 60 (sessanta) giorni, può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). 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 al finanziatore;

## 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 finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<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 mutuo.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo 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 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>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 costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale</b>	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 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 di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata nel caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio</b>	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 d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure col "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.