

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - MUTUI IMMOBILIARI

Il presente documento redatto secondo il format di cui all'allegato 3 del Provvedimento di Banca d'Italia del 30 settembre 2016 contiene solo le informazioni di pertinenza della società di mediazione creditizia. Per quanto non di competenza della scrivente società si rimanda alla documentazione predisposta dal finanziatore.

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome Società:	MF 141 S.R.L.
Sede Legale:	M274
Iscrizione OAM:	Passaggio Canonici Lateranensi n. 1 – 24121 Bergamo (BG)
Iscrizione CCIAA:	Registro Imprese di BG al N°03257140164 - REA BG 362762
C.F./P.IVA:	03257140164
Capitale Sociale:	€ 120.000,00 I.V.
Sito Internet:	www.mf141.it
Pec:	mf141@pec.it
Collaboratore/Dipendente (che incontra il Cliente):	

CHE COSA SONO IL CREDITO IMMOBILIARE ED IL LEASING ABITATIVO

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. Attraverso il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale (c.d. Leasing abitativo), il finanziatore si obbliga ad acquistare l'immobile secondo le indicazioni del consumatore (che se ne assume tutti i rischi) e lo mette a sua disposizione per un dato tempo verso un determinato canone periodico, rapportato al prezzo di acquisto e alla durata del contratto. Alla scadenza del contratto, il consumatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Nel modello predisposto dal finanziatore verranno inseriti solo i tipi di finanziamento cui il documento medesimo si riferisce.	
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, Eurirs, 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
Finanziamento a tasso misto	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso
Finanziamento a due tipi di tasso	Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile. Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno
Altro	Rischi specifici legati alla tipologia di contratto (queste informazioni sono di competenza del finanziatore). Per saperne di più (se applicabile) si rimanda a: 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 , presso tutte le filiali [ed eventualmente sul sito] del finanziatore

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Le voci di costo riportate qui sotto sono illustrate mediante un esempio rappresentativo; il TAEG è indicato secondo quanto previsto dalla normativa vigente	
Importo totale del credito:
Costo totale del credito:
Importo totale dovuto dal cliente:
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):

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.

Le informazioni che seguono variano in base al finanziatore scelto. Si riporta qui il contenuto minimo con i dettagli di ciò che deve conoscere il consumatore e si rimanda alla modulistica predisposta dall'ente erogante	
CARATTERISTICHE	
VOCE	COSTI
Importo massimo finanziabile	Voce che varia a seconda del finanziatore prescelto
Durata	
Garanzie accettate	Con riguardo all'ipoteca va indicata la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile, la parte che è responsabile della sua esecuzione, i relativi costi per il cliente e la possibilità che l'immobile sia ubicato in un altro stato membro dell'UE
Valute disponibili	Solo per le operazioni in valuta estera
TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse nominale annuo	Va indicata in modo chiaro le modalità di determinazione dei tassi offerti alla clientela

	<ol style="list-style-type: none"> tasso fisso: parametro di riferimento (ad esempio Eurirs) più spread (se previsto); va evidenziato in ogni caso il tasso applicabile con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del foglio contenente le Informazioni Generali, con l'avvertenza che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; tasso variabile: parametro di indicizzazione (ad esempio Euribor) più spread; tasso misto: tasso fisso o variabile iniziale (secondo le precedenti indicazioni); tasso fisso o variabile per il quale è possibile optare; termini per l'esercizio dell'opzione; oneri connessi all'esercizio dell'opzione, se previsti; altro; due tipi di tasso: tasso fisso e variabile (secondo le precedenti indicazioni); quote di finanziamento a tasso fisso e quote a tasso variabile; altro. <p>Per i mutui a tasso variabile o misto, va precisato se il contratto prevede clausole che comportano l'applicazione di un limite massimo (cap) o minimo (floor) alle oscillazioni del tasso, con una breve illustrazione dei relativi effetti per il cliente. In caso di leasing, va indicato il tasso leasing in luogo del tasso di interesse.</p>
Parametro di indicizzazione	
Spread	
Tasso di interesse di preammortamento	In caso di leasing, va espresso il tasso di pre-locazione.
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	
Perizia Tecnica	Se la perizia è effettuata dal finanziatore va indicato il valore altrimenti il relativo campo va inserito nella sezione altre spese da sostenere
Altro	In questo spazio vanno indicate: <ol style="list-style-type: none"> eventuali altre spese non riconducibili alle voci di costo già previste nel foglio contenente le Informazioni Generali; eventuali spese incluse nel costo totale del credito relative a servizi connessi con il contratto di credito prestati dal finanziatore o da soggetti terzi.
SPESE PER LA GESTIONE DELLA PRATICA	
Gestione pratica	
Incasto rata	Si deve precisare se il pagamento avviene on addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa. In caso di leasing vanno indicate anche le spese di incasso del canone
Invio comunicazioni	Le stesse potranno essere effettuate in forma cartacea e/o con strumenti automatizzati (online)
Altro	In questo spazio vanno indicate: <ol style="list-style-type: none"> eventuali altre spese non riconducibili alle voci di costo già previste nel foglio contenente le Informazioni Generali; eventuali spese incluse nel costo totale del credito relative a servizi connessi con il contratto di credito prestati dal finanziatore o da soggetti terzi.
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Ad esempio: progressivo "francese", "italiano", "tedesco" o "personalizzato"; la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.
Tipologia di rata	Ad esempio: costante, crescente, decrescente o rimborso in un'unica soluzione.
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale. In caso di leasing, indicare la periodicità dei canoni.

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Le informazioni che seguono variano in base al finanziatore scelto. Si rimanda alla modulistica predisposta dall'ente erogante				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
X%	10	€	€	€
X%	15	€	€	€
X%	20	€	€	€
X%	25	€	€	€

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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 (...).

SERVIZI ACCESSORI

Questo spazio è dedicato ai servizi accessori che il consumatore è obbligato ad acquistare al fine di ottenere il credito alle condizioni offerte e, se del caso, il finanziatore precisa che i servizi accessori possono essere acquistati da un fornitore diverso dal finanziatore medesimo.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Il finanziatore indica le modalità dell'esercizio del recesso dai servizi accessori e i relativi effetti per il cliente.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili	
Assicurazione immobile	Se possibile va indicato anche il nome dell'assicuratore. Vanno descritti i rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile.
Imposta di registro	È possibile far riferimento alla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	È possibile far riferimento alla disciplina fiscale vigente.
Altro	

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Il finanziatore indica il tempo massimo (in giorni) che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto
Disponibilità dell'importo	Il finanziatore indica il tempo massimo (in giorni) che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma

ALTRO

Spazio libero per eventuali ulteriori informazioni da rilasciare a cura del finanziatore.

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte della società **MF 141 S.R.L.** come sopra identificata.

MF 141 S.r.l.
 Iscrizione OAM N°M274 – Iscrizione al RUI dell'IVASS E00449630
 Sede Legale Amministrativa: Passaggio Canonici Lateranensi 1 - 24121 Bergamo (BG)
 Iscritta presso il Registro Imprese di BG al N°03257140164 - REA BG 362762 - C.F./P.IVA 03257140164
 Capitale Sociale € 120.000,00 I.V. Tel. 035.69.16.87 - Pec: mf141@pec.it - info@mf141.it - www.mf141.it

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Mutui Immobiliari
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Da €. 0.00 ad un massimo di €. 2.500,00 sulla base della Complessità della Pratica
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Nessuna

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 un numero di giorni dalla richiesta determinato dal finanziatore medesimo. Informazioni e documenti possono essere acquisiti dal finanziatore anche mediante l'intervento della società di mediazione creditizia.

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

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore può avvalersi 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 stabilito dal finanziatore 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. Nel caso del leasing abitativo, l'estinzione anticipata comporta il riscatto anticipato dell'abitazione.
Portabilità del finanziamento	(Questa avvertenza non riguarda il caso di leasing abitativo). 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	Informazione variabile da finanziatore a finanziatore.
Reclami	I reclami vanno inviati al finanziatore, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. 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. NB: il finanziatore può aderire anche ad altre forme di tutela.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Se il contratto prevede il pagamento dei soli interessi, il finanziatore riporta un avvertimento chiaro e conciso che il rispetto delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto stesso. 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; in caso di leasing abitativo il finanziatore, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato. In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

Nella legenda il finanziatore indicherà solo le voci effettivamente richiamate nel foglio contenente le Informazioni Generali. Se il foglio contiene altri termini non immediatamente comprensibili, questi devono essere spiegati nella legenda.

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile e 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 ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
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 interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	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.
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 mutuo.
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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.
Tasso di interesse di 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 interesse nominale annuo (TAN)	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 d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di leasing; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse nel mutuo.

Data di Redazione

Periodo di Validità

MF 141 S.r.l.
 Iscrizione OAM N°M274 – Iscrizione al RUI dell'IVASS E00449630
 Sede Legale Amministrativa: Passaggio Canonici Lateranensi 1 - 24121 Bergamo (BG)
 Iscritta presso il Registro Imprese di BG al N°03257140164 - REA BG 362762 - C.F./P.IVA 03257140164
 Capitale Sociale € 120.000,00 I.V. Tel. 035.69.16.87 - Pec: mf141@pec.it - info@mf141.it - www.mf141.it