

FOGLIO INFORMATIVO n. 01/2018 PER OPERAZIONI DI MUTUO

Sezione 1 - Informazioni su Alba leasing S.p.A.

Alba Leasing S.p.A

Sede Legale: Via Sile n. 18 - 20139 - Milano

Telefono: 02-36.71.61; Numero Verde 800.180989; fax: 02 36.71.64.43

email: chiedi@albaleasing.eu / Sito internet: www.albaleasing.eu

Iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB al n. 32

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi n. 06707270960

Sezione 1-bis - Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede (indicare i dati e la qualifica del soggetto che entra in contatto con il cliente)

Nome e Cognome/Ragione Sociale:
Qualifica del soggetto incaricato:
Sede:
Telefono:
E-mail:
Iscrizione ad Albi o Elenchi:
Numero delibera Iscrizione all'Albo/Elenchi:

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto con il quale entra in contatto costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

Sezione 2 - Caratteristiche e rischi tipici del contratto di mutuo

Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine. Particolare rilevanza, all'interno del comparto, assumono i mutui ipotecari fondiari finalizzati all'acquisto / costruzione / ristrutturazione di un immobile adibito ad uso produttivo / abitativo / commerciale. Tali interventi prevedono, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso, iscrizione ipotecaria sugli immobili a favore dell'Ente Mutuante. Il Cliente Mutuatario rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso omni-comprendivo.

I rischi tipici dell'operazione di mutuo, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del Cliente/Mutuataro, sono di natura economico-finanziaria.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento del Cliente/Mutuataro, questi si fa carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, assumendo l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto le rate che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

Nei casi in cui l'ammontare delle rate periodiche sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, il Cliente Mutuatario si assume il rischio di cambio connesso. Analogamente, qualora abbia optato per l'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), si assume il rischio che detti canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri; nel caso in cui abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

Alba Leasing Spa, per propria policy, non svolge l'attività di erogazione di credito ai consumatori.

La disciplina pattizia del contratto di mutuo è contenuta nel Capitolato delle Condizioni Generali di Contratto, redatte su formulari predisposti unilateralmente dall'Ente Mutuante contenenti, tra l'altro, clausole c.d. "vessatorie", le quali derogando

ai principi generali dell'ordinamento giuridico necessitano della specifica approvazione scritta che si ottiene mediante la doppia sottoscrizione.

In caso di inadempimento del Cliente Mutuatario al pagamento anche di una sola rata o di uno degli obblighi indicati nel contratto ed espressamente richiamati nella clausola "*decadenza dal beneficio del termine – risoluzione del contratto*", la Mutuante ha facoltà di risolvere di diritto il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata a.r..

A seguito della risoluzione del contratto per inadempimento del Cliente Mutuatario, l'Ente Mutuante ha diritto di pretendere da questi, fatto salvo il maggior danno ed il pagamento delle rate scadute, una penale di risoluzione sull'importo residuo del finanziamento.

Sezione 3 – Principali condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

T.A.E.G. (Tasso Annuo Effettivo Globale)

7,0356 %

oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo

Mutui ipotecari: tassi e condizioni economiche massime praticabili

	Importo massimo finanziabile	non superiore al 85% del valore dell'immobile dato in garanzia
	Durata	di norma, non superiore a 15 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile indicizzato all'EURIBOR: a 6 mesi: parametro di indicizzazione + spread massimo 6 punti
	Parametro di indicizzazione	EURIBOR 6 mesi 365 - (EURO INTERBANK OFFERED RATE) quotato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) e pubblicato alla pagina n.EUCV06M di Bloomberg avente per valuta la data di ogni revisione. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il valore della quotazione del Libor Euro quotato dalla British Bankers' Association (BBA) e pubblicato alla pagina n. EUCV06M di Bloomberg avente per valuta la data di ogni revisione. Il valore di tali parametri, qualora negativi, ai fini della determinazione dell'indicizzo e quindi del tasso sarà sempre considerato pari a zero.
	Spread	massimo di 6,00 punti sul parametro di indicizzazione. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo – risultante dalla somma tra il parametro di riferimento e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario" riportato nella sezione "TAEG" del presente foglio informativo
	Tasso di interesse di preammortamento	le condizioni sono identiche a quello di ammortamento.
	Tasso di mora	maggiorazione massima di 3,00 punti del tasso applicato alla rata insoluta. Sugli interessi di mora come sopra calcolati non sarà effettuata la capitalizzazione periodica.

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	IST.Spese di istruttoria: 1% del valore erogato
		Perizia tecnica	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da tecnico di fiducia di Alba Leasing. Le spese per gli accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico del Cliente Mutuatario, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	nessuna
		Spese di incasso rata	INC.Spese incasso: Euro 5,00
		Spese relative all'attività della Concedente di assoggettamento ad indicizzazione periodica della rata di mutuo	ICZ.Gestione indicizzazione rate: Euro 5,00
		Spese per invio comunicazioni periodiche	INV.Spese per invio documentazione di Trasparenza annuale anche riportata con espressione: INV.Invio documentazione periodica: Euro 1,25 INF.Spese per invio documentazione di Trasparenza di fine rapporto anche riportata con espressione: INF.Invio documentazione di fine rapporto: Euro 1,25
		Commissione per estinzione anticipata totale o parziale	CH2.Commissione per estinzione anticipata, totale o parziale: 2% sull'importo anticipatamente rimborsato
		Spese Amministrative per predisposizione conteggi (per ogni documento)	CH3.Spese per produzione conteggi per risoluzione anticipata totale o parziale: Euro 250,00
	Spese per riesame pratica (oltre oneri documentati)	RAV.Spese per riesame pratica: Euro 500,00	
	Piano di Ammortamento	Tipo di ammortamento	Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - a rata costante, cosiddetto "francese" - a capitale costante, cosiddetto "italiano"
		Tipologia di rata	Rata variabile
		Periodicità delle rate	Di norma mensile, personalizzabile in base agli accordi pattuiti con il Cliente Mutuatario

N.B.: Ogni altro costo documentato sostenuto da Alba Leasing (come ad esempio costi discendenti da eventi NON pianificabili quali interventi normativi e regolamentari, spese legali) sarà addebitato al Cliente Mutuatario, a pari costo, in aggiunta agli importi e/o eventi indicati in tabella.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (Euribor 6 mesi 365)

Data rilevazione	Valore
31/07/2017	-0,276
31/08/2017	-0,277
29/09/2017	-0,277
31/10/2017	-0,279
30/11/2017	-0,278
29/12/2017	-0,275

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 variabile Euribor 6 mesi 365)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 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
5,50%	10	Euro 1.085,26	Euro 1.225,48	Euro 945,04
5,50%	15	Euro 817,08	Euro 968,61	Euro 665,54

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM)

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo con garanzia ipotecaria a tasso variabile è disponibile sul sito internet www.albaleasing.eu alla sezione Trasparenza ed è consultabile presso la sede e nei locali aperti al pubblico che offrono i prodotti di Alba Leasing.

Corrispettivo, indicizzazione e diritto di variare unilateralmente le condizioni praticate: il Cliente Mutuatario ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del contratto; in caso di ritardato pagamento dovrà riconoscere all'Ente Mutuante gli importi dovuti, maggiorati del tasso di mora.

Il corrispettivo inizialmente pattuito può subire per effetto della clausola di indicizzazione ovvero per effetto dell'espressa previsione della facoltà della Mutuante di variare unilateralmente le condizioni praticate in presenza di un giustificato motivo. In quest'ultimo caso, l'Ente Mutuante ha l'obbligo di inviare al Cliente Mutuatario, con un preavviso di 60 giorni, la proposta scritta di modifica delle condizioni contrattuali. Il Cliente Mutuatario, entro la data prevista per l'applicazione della modifica unilaterale avrà la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

Sezione 4 - Servizi Accessori

L'operazione di mutuo può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi accessori:

- copertura assicurativa sul bene
- polizza assicurativa facoltativa sul cliente a copertura del rimborso del credito
- assistenza alla richiesta di contributi agevolativi"

Sezione 5 - Altre spese da sostenere

Al momento della stipula del mutuo il Cliente Mutuatario deve sostenere i seguenti costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Condizioni economiche massime praticabili

Adempimenti notarili	sono a carico del Cliente Mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.
Assicurazione immobile	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio a cura e carico del Cliente Mutuatario presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento dell'Ente Mutuante. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Il Cliente Mutuatario ha la facoltà di sottoscrivere presso l'Ente Mutuante una delle soluzioni assicurative a copertura dell'immobile proposte da Compagnia Assicurativa con lo stesso convenzionata.
Imposta ipotecaria	Pari al 2% sul montante ipotecario
Imposta per iscrizione ipoteca	da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente

Sezione 6 - Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	40 giorni lavorativi dalla ricezione completa di tutta la documentazione
Disponibilità dell'importo	10 giorni lavorativi dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

Sezione 7 - Estinzione anticipata e reclami

Estinzione anticipata

Il Cliente Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, con un preavviso di 30 giorni, pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% per cento del capitale rimborsato anticipatamente (oltre spese per la produzione di conteggi, se previste).

Non sarà dovuta alcuna commissione qualora la parte finanziata sia rappresentata da una ditta individuale e il finanziamento sia finalizzato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di un immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La chiusura del rapporto avverrà entro 60 giorni dall'adempimento da parte del Cliente Mutuatario di tutti gli obblighi posti a Suo carico, compresi quelli di produzione documentale (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi necessari per lo svolgimento di qualsiasi attività esterna non dipendente da Alba Leasing S.p.A.).

Reclami

I reclami vanno inviati ad Alba Leasing S.p.A. Responsabile Reclami via Sile n. 18 20139 – Milano; email: reclami@albaleasing.eu ; email PEC: reclami.albaleasing@actaliscertymail.it

La Concedente risponde entro i seguenti termini:

- entro 30 giorni dal ricevimento se il reclamo è relativo al finanziamento;
- entro 45 giorni dal ricevimento se il reclamo è relativo a prodotti e servizi assicurativi (polizze assicurative per cui la Concedente ha svolto l'attività di intermediario assicurativo).

Qualora il Cliente non avesse ricevuto risposta entro i termini previsti o se non si ritenesse soddisfatto dell'esito del reclamo, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria, potrà rivolgersi a:

A. In caso di controversie inerenti al finanziamento:

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 consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso l'intermediario (www.albaleasing.eu)

B. In caso di controversie inerenti a prodotti e servizi assicurativi:

Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni (IVASS)

con sede in Roma, Via del Quirinale, 21. Per sapere come presentare un'istanza all'IVASS consultare il sito internet www.ivass.it. Nella sezione Guida ai reclami si possono ottenere le informazioni e la modulistica necessaria.

Sia per controversie inerenti al finanziamento, che per quelle inerenti aspetti assicurativi sarà altresì possibile rivolgersi a:

Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia)

con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure, n. 54, tel. 06.674821, sito internet: www.conciliatorebancario.it.

Nei rispettivi siti internet il Cliente potrà trovare gli appositi moduli ed i regolamenti che disciplinano le procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie.

LEGENDA

- **Rate:** Il corrispettivo di un'operazione di mutuo è espresso in rate (pagamenti che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente) il cui ammontare è funzione della struttura dell'operazione intesa in termini di restituzione di:
 - una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);
 - una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo).
- **preammortamento:** periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

- **ammortamento:** processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
- **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
- **imposta ipotecaria:** imposta pari al 2% del montante ipotecario
- **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
- **perizia:** relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
- **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 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
- **commissione per estinzione anticipata:** è il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espresso in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. L'impresa non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi del D.Lgs. n. 141/2010.
- **mutuo fondiario:** la somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative
- **parametro di indicizzazione (mutui a tasso variabile):** parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile
- **istruttoria:** pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo;
- **parametro di indicizzazione:** parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse nel mutuo a tasso variabile;
- **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;
- **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 al parametro 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;
- **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 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite ed il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali.