



## FOGLIO INFORMATIVO

### Mutuo MUTUO IPOTECARIO TASSO BCE CONSUMATORI E CLIENTI AL DETTAGLIO

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCO EMILIANO ROMAGNOLO S.p.A. in a.s.

Via Farini, 17 – 40124 Bologna

Tel.: 051 4135503-504 – Fax: 051 4135533

Indirizzo di posta elettronica: [berbanca@berbanca.it](mailto:berbanca@berbanca.it) - Sito Internet: [www.berbanca.it](http://www.berbanca.it)

Numero d'iscrizione all'Albo della Banca d'Italia: 5437

Nel caso di offerta fuori sede nome, indirizzo, telefono, email del soggetto che entra in contatto con il cliente

#### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

#### TIPO DI MUTUO E RISCHI

##### Mutuo tasso BCE

Rientra nella categoria dei mutui a tasso variabile dove il parametro di indicizzazione è rappresentato dal tasso BCE. Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare secondo l'andamento del tasso BCE.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso BCE 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:

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

#### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

##### QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di durata 20 anni ed importo di € 100.000. Sono state considerate le spese: di istruttoria 200 euro, di perizia 350 euro, di pagamento e di comunicazioni di legge.

##### Mutuo tasso BCE

4,15%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto o l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	<b>VOCI</b>		<b>COSTI</b>	
	Importo massimo finanziabile		Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito	
	Durata		Da 18 a 240 mesi	
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso variabile: Tasso BCE + spread	
	Parametro di indicizzazione		Tasso BCE	
	Spread		massimo 3%	
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso BCE+ spread	
	Tasso di mora		Tasso di contratto + 3%	
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,2 % del valore del mutuo con massimo di € 5.000	
		Perizia tecnica	Recupero spese di perizia con minimo di € 350	
		Spese per la stipula fuori sede (da addebitare per ogni rinvio se l'addeetto si è recato sul luogo)	Nella regione	€ 200
			Fuori regione	€ 400
<b>SPESE</b>	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	€ 6 con addebito automatico in c/c	
		Invio comunicazione	€ 3	
		Variazione /restrizione ipoteca	€ 200 + il recupero spese per la nuova perizia	
		Accollo mutuo	€ 500,00 a carico del debitore + spese di nuova istruttoria a carico dell'accollatario	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipologia di rata		Costante	
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale	

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO: TASSO BCE**

Data	Valore
30/11/2009	1%
31/12/2009	1%

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 capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4 %	10	€ 1.012	€ 1.091	€ 937
4 %	15	€ 739	€ 831	€ 655
4 %	20	€ 606	€ 706	€ 514

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art.2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca ([www.berbanca.it](http://www.berbanca.it)).

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

- **Adempimenti notarili**
- **Assicurazione immobile:** Assicurazione dell'immobile contro il rischio di incendio e scoppio con vincolo a favore della banca
- **Imposta sostitutiva**
- **Imposta per iscrizione ipoteca**

**TEMPI DI EROGAZIONE**

- **Durata dell'istruttoria :** 120 giorni salvo impedimenti per la stipula dell'Atto
- **Disponibilità dell'importo :** 10 giorni

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**
**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo 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 mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% sul debito residuo.

#### 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.

#### Tempi massimi di chiusura del rapporto

n. giorni : 30

#### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca - Via Farini , 17 - 40124 Bologna, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi 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 alla banca.
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), 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 mutuo, 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>	Pratica e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
<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 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>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</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 finanziaria 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 BCE</b>	Tasso ufficiale di riferimento applicato alle operazioni di rifinanziamento principale dell’Eurosistema (BCE).
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<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 non sia superiore.