



FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO IMPRESE

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 - Sito Internet: 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 a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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 al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della banca 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 fisso

6,24%

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.

| | | VOCI | COSTI |
|------------------------------|--|---------------------------------|--|
| | | Importo massimo finanziabile | Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito |
| | | Durata | Da 18 a 240 mesi |
| TASSI | Tasso di interesse nominale annuo | | massimo 5,9% |
| | Tasso di interesse di preammortamento | | massimo 5,9% |
| | Tasso di mora | | Tasso di contratto + 3% |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | 0,2 % del valore del mutuo con massimo di € 5.000 |
| | | Perizia tecnica | Recupero spese di perizia |
| | Spese per la stipula fuori sede (da addebitare per ogni rinvio se l'addetto si è recato sul luogo) | Nella regione | € 200 |
| | | Fuori regione | € 400 |
| SPESE | 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 |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | | Francese |
| | Tipologia di rata | | costante |
| | Periodicità delle rate | | Mensile, trimestrale, semestrale |

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 |
|------------------------------|---------------------------------|--|
| 5,9% | 10 | € 1.105 |
| 5,9% | 15 | € 838 |
| 5,9% | 20 | € 711 |

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).

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, 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, oppure chiedere alla banca.

LEGENDA

| | |
|---|---|
| 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 sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. |
| 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 | Pratica e formalità necessarie all'erogazione del mutuo |
| 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. |
| 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. |
| 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 finanziaria 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 tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. |