



## FOGLIO INFORMATIVO

### Mutuo MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE 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 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.

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

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.

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 variabile indicizzato Euribor 3 mesi**

**3,53%**

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	
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso variabile: euribor 3 mesi + spread	
	Parametro di indicizzazione		Euribor 3 mesi	
	Spread		massimo 2,4%	
	Tasso di interesse di preammortamento		Euribor 3 mesi + 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'adetto 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

Data	Valore
31/08/2010	0,896
31/07/2010	0,837

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
3,296%	10	€ 979	€ 1057	€ 906
3,296%	15	€ 705	€ 794	€ 623
3,296%	20	€ 570	€ 667	€ 481

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 euribor</b>	Indice che misura il costo del denaro a breve termine nell'area Euro. Rappresenta il tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea concedono i depositi in prestito.
<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.