Mutuo ipotecario consumatori
Tasso misto con opzione triennale (cat. 51)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Cambiano 1884 Società per Azioni
Sede Legale e Direzione Generale: Viale Antonio Gramsci, 34 – 50132 Firenze (FI)
Sede Amministrativa: Piazza Giovanni XXIII, 6 – 50051 Castelfiorentino (FI)
Capitale sociale € 232.800.000
Codice fiscale, Partita IVA e Numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze n. 02599341209
Numero di iscrizione all'Albo delle banche della Banca d'Italia n. 5667
Codice ABI 08425
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, al Fondo Nazionale di Garanzia, al Conciliatore Bancario Finanziario, all'Arbitro Bancario Finanziario
Sito Internet: www.bancacambiano.it Indirizzo di Posta elettronica certificata: pec@pec.bancacambiano.it
Tel. 05716891 Fax 0571022002

Da compilare in caso di offerta fuori sede

NOME E COGNOME DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE
QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE
Dipendente della Banca Cambiano 1884 S.p.A.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL PRODOTTO

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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile
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 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 con opzione
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 come sopra indicato. Il finanziamento con opzione può essere consigliabile a chi, al momento della stipula, preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Per saperne di più:
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 sul sito del finanziatore www.bancacambiano.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000
Costo totale del credito: € 165.091,20
Importo totale dovuto dal cliente: € 171.211,20
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,19%

Riferito ad un contratto di credito immobiliare di Euro 100.000 – Valore immobile Euro 175.000 al tasso 5,50% e di durata 20 anni. Nel TAEG è inserito il costo della polizza a copertura dei rischi sull'immobile posto in garanzia - se presente - obbligatoria per la sottoscrizione del credito, quantificato in Euro 200,00. Tale importo è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Uniqua commercializzata dalla banca. Il Cliente può, in ogni caso, scegliere di sottoscrivere una polizza assicurativa con le stesse caratteristiche, presso un'altra compagnia assicurativa.

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.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata		Da 5 a 30 anni
	Garanzie accettate		Ipoteca su immobile, situato in Italia. La banca può chiedere ulteriori garanzie.
	Valute disponibili		Se il contratto di credito non è denominato in Euro l'ammontare del contratto di credito potrebbe cambiare. Ad esempio, se il valore dell'importo totale del credito o delle rate residue varia di oltre il 20% rispetto a quello che risulterebbe applicando il tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e l'Euro al momento in cui è stato concluso il contratoti d credito, la Banca informa il consumatore. Tale comunicazione informa il consumatore del diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e delle condizioni per farlo.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro di indicizzazione più spread. Riferimento del parametro al 28 dicembre 2017: IRS (0,01%) Euribor (-0,367%) In caso di triennio a tasso variabile massimo: 5,50% In caso di triennio a tasso fisso massimo: 5,50% Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Parametro di indicizzazione		Il cliente deve scegliere ogni 3 anni, mediante comunicazione scritta da far pervenire alla banca almeno 10 giorni prima dell'inizio di ogni triennio, tra l'applicazione di un tasso fisso o di un tasso variabile alle seguenti condizioni: a) in caso di tasso "fisso" il medesimo sarà pari all'ultima quotazione del tasso IRS (Interest Rate Swap) lettera a 3 anni pubblicata su fonti ufficiali il secondo giorno lavorativo del mese antecedente quello di inizio di maturazione della rata di applicazione ed avente valuta il giorno lavorativo del mese successivo più uno spread, arrotondato ai 5 centesimi superiori; b) in caso di tasso "variabile" il medesimo sarà pari al tasso Euribor/360 a 1 mese rilevato il secondo giorno lavorativo del mese antecedente quello di inizio di maturazione della rata di applicazione ed avente valuta il primo giorno lavorativo del mese successivo più spread, arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato da fonti ufficiali. Qualora detto parametro assuma valore negativo, viene considerato pari a 0,00%. **Per il primo triennio viene applicato il tasso variabile.**
	Spread		Massimo il 5,50% per il triennio a tasso variabile Massimo il 5,50% per il triennio a tasso fisso
	Tasso di interesse di preammortamento		Stesso tasso previsto per l'ammortamento
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	Massimo 1,00% dell'importo del mutuo. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato. Qualora non si pervenga alla stipula del finanziamento, sia su richiesta del cliente o su decisione della Banca, le spese di istruttoria saranno addebitate

	VOCI		COSTI
			sul conto corrente del richiedente al momento della chiusura della pratica di finanziamento.
		Perizia tecnica	Se effettuata tramite il finanziatore: € 270,00 (in convenzione con Cerved) Le spese di perizia, se sostenute dalla Banca, sono trattenute dall'importo erogato. Qualora non si pervenga alla stipula del finanziamento, sia su richiesta del cliente o su decisione della Banca, le spese di istruttoria saranno addebitate sul conto corrente del richiedente al momento della chiusura della pratica di finanziamento.
		Altro	Spese per stipula del contratto fuori dei locali della banca: € 400,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Gratuita
		Incasso rata	€ 2,50 per rate mensili. Il pagamento può avvenire tramite addebito in conto corrente o pagamento per cassa o addebito SDD.
		Invio comunicazioni	Gratuita, sia in forma cartacea sia tramite banca on-line
		Altro	Variazione/restrizione ipoteca: € 200,00 oltre alla prestazione del notaio
			Accollo mutuo: € 100,00
			Sospensione pagamento rate: Gratuita
			Cancellazione dell'ipoteca: € 150,00 oltre alla prestazione del notaio Non si applica qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 40-bis del Testo Unico Bancario (cancellazione telematica).
			Rinnovazioni ipotecarie: € 150,00 oltre alla prestazione del notaio
			Certificazioni in genere: € 25,00
			Commissioni per estinzione anticipata: • Gratuita: per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o lo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 120-ter TUB)
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

In caso di primo triennio a tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Commissioni di istruttoria massime	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
5,50%	€ 1.000,00	5	€ 1.912,61	€ 1.970,20	€ 1.856,07
5,50%	€ 1.000,00	10	€ 1.087,76	€ 1.170,59	€ 1.008,57
5,50%	€ 1.000,00	15	€ 819,58	€ 916,58	€ 728,77
5,50%	€ 1.000,00	20	€ 690,38	€ 798,38	€ 590,87
5,50%	€ 1.000,00	25	€ 616,58	€ 733,87	€ 509,69
5,50%	€ 1.000,00	30	€ 570,28	€ 695,62	€ 456,85

In caso di primo triennio a tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Commissioni di istruttoria massime	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,50%	€ 1.000,00	5	€ 1.912,61
5,50%	€ 1.000,00	10	€ 1.087,76
5,50%	€ 1.000,00	15	€ 819,58
5,50%	€ 1.000,00	20	€ 690,38
5,50%	€ 1.000,00	25	€ 616,58
5,50%	€ 1.000,00	30	€ 570,28

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 della banca www.bancacambiano.it

SERVIZI ACCESSORI

La Banca non prevede la fornitura od offerta obbligatoria di servizi accessori.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2,5 punti in più del tasso della rata, comunque nel rispetto dei limiti di cui alla legge 7 marzo 1996, n. 108. Su tali interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Adempimenti notarili	A carico del cliente
Imposta di registro	In base alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	In base alla disciplina fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni che intercorrono tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto.
- **Disponibilità dell'importo**: massimo 45 giorni che intercorrono tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DEL CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 20 giorni dalla richiesta.
Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- Documento di identità e codice fiscale (richiedente/i e garante/i)
- Modello Unico/Modello 730 (richiedente/i)
- Modello Unico/Modello 730 (garante/i)
- Ultime due buste paga (richiedente/i)
- Ultime due buste paga (garante/i)
- Elenco degli affidamenti bancari
- Autocertificazione di residenza, stato di famiglia, ecc.
- Preliminare di compravendita
- Titolo attestante la proprietà dell'immobile (atto di acquisto, dichiarazione di successione, ecc.)
- Relazione tecnico-estimativa redatta da tecnico di fiducia della banca su fac-simile predisposto
- Relazione notarile preliminare
- Documentazione relativa ad eventuali precedenti contratti di mutuo relativi all'immobile offerto in garanzia (copia del contratto di mutuo e quietanza ultima rata pagata)

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 7 giorni 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.

Portabilità del finanziamento
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
15 giorni

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Ufficio Reclami - Piazza Giovanni XXIII, 6 - 50051 Castelfiorentino (Fi) - Telefono: 05716891 - ufficioreclami@bancacambiano.it – PEC: ufficioreclami@pec.bancacambiano.it - fax al numero: 0571 022019), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF) in materia di operazioni e servizi bancari. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario.
- Arbitro delle Controversie Finanziarie (ACF) per la violazione degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza nello svolgimento delle attività di investimento. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.acf.consob.it oppure chiedere all'intermediario.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere all'intermediario.
- Ad altro organismo specializzato iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso 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.
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.
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 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. E' 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.