Foglio informativo Mutuo ipotecario
Tasso variabile euribor 1 mese non consumatori

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Cambiano 1884 Società per Azioni
Sede Legale e Direzione Generale: Viale Antonio Gramsci, 34 – 50132 Firenze (FI)
Sede Operativa: Via Piave, 14 – 50051 Castelfiorentino (FI)
Capitale sociale € 252.799.999,60
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

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede

Denominazione	
Sede	
Nominativo	
Qualifica	
Recapito telefonico/mail	

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL PRODOTTO

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.

I TIPI DI MUTUO E I LORO 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, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.bancacambiano.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo del mutuo	Durata	TAEG
€ 100.000	10 anni	6,09%
€ 100.000	15 anni	5,97%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e 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 10 a 15 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Tassi applicabili, esemplificativi, con rilevazione del parametro di riferimento al 29 settembre 2026 (2,617%): - 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		Euribor/360 a 1 mese rilevato il penultimo 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 dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
	Spread		massimo il 5,50%
	Tasso di interesse di preammortamento		stesso tasso previsto per l'ammortamento
	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.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Massimo 3,50% dell'importo del mutuo
		Perizia tecnica	- Per immobili residenziali: € 450,00 - Per immobili non residenziali: € 1.600,00 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 sull'eventuale 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. Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente acquista un immobile e sottoscrive in filiale una polizza assicurativa che prevede una copertura di incendio e scoppio, il premio periodico è a carico del mutuatario. Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze è disponibile in tutte le filiali il relativo Fascicolo Informativo, nonché sul sito www.bancacambiano.it
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	€ 2,50 per rate mensili
		Invio comunicazioni	Gratuita
		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	3% massimo sul capitale residuo

	VOCI	COSTI
	Commissione di intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario nella misura massima del 2,00%
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "francese"
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
30 ottobre 2025	1,911
27 novembre 2025	1,951
30 dicembre 2025	1,912
30 gennaio 2026	1,984
26 febbraio 2026	1,954
30 marzo 2026	1,878
29 aprile 2026	1,968
28 maggio 2026	1,942
29 giugno 2026	2,217
29 settembre 2026	2,617

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	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	10	€ 1.087,76	€ 1.170,59	€ 1.008,57
5,50%	€ 1.000,00	15	€ 819,58	€ 916,58	€ 728,77

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.bancacambiano.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:	
Assicurazione immobile	(incendio, scoppio del gas, caduta del fulmine, ecc. come da vincolo consegnato dalla Banca) Il cliente ha la facoltà di fornire la polizza assicurativa con qualsiasi compagnia.
Imposta sostitutiva	
Tasse ipotecarie	

SERVIZI ACCESSORI

Ai fini della concessione del mutuo Il cliente deve assicurare l'immobile contro il rischio dei danni derivanti da incendio e scoppio: tutte le altre coperture assicurative sono facoltative.
L'immobile deve essere assicurato per l'importo corrispondente al costo di ricostruzione a nuovo. L'Assicurazione deve essere sottoscritta con una compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle imprese assicurazione e riassicurazione dell'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo "Incendio ed elementi naturali" (cfr. elenco su www.ivass.it).

Ferma la facoltà del cliente di scegliere la compagnia di suo gradimento, presso gli sportelli della Banca sono comunque collocati i seguenti prodotti:

1. Arca Tutela attività;
2. Arca Imprimis artigiano;
3. Arca Imprimis commercio.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.
Il contratto di mutuo resta valido ed efficace, purchè il cliente provveda tempestivamente alla sostituzione della polizza avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti.
In caso di estinzione anticipata del mutuo la Banca si attiverà per la restituzione della quota parte di premi non goduti.
Resta ferma la facoltà dell'assicurato di chiedere il mantenimento della copertura assicurativa.

Arca Tutela Attività
Tale polizza è rivolta a Persone fisiche/giuridiche proprietarie o locatarie di un fabbricato costituito da locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale o ricreativo che intenda assicurarsi per: incendio del fabbricato, responsabilità civile della proprietà con inclusione della garanzia ricorso terzi da incendio. Il prodotto offre una copertura completa contro il rischio incendio del fabbricato

indicato in polizza di proprietà o meno dell'assicurato, costituito da locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale o ricreativo. Il prodotto tutela inoltre il proprietario del fabbricato per la responsabilità civile della proprietà del fabbricato stesso con inclusione della garanzia ricorso terzi da incendio nel massimale.
Il prodotto tutela inoltre il proprietario del fabbricato per la responsabilità civile della proprietà del fabbricato stesso con inclusione della garanzia ricorso terzi da incendio nel massimale. Non sono assicurabili una serie di immobili quali discoteche, alberghi, cineteatri ecc.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi stimati per un fabbricato, con garanzia incendio e con un massimale di Responsabilità Civile pari a € 500.000

Garanzia incendio	RC	Premio annuo
€ 100.000	€ 500.000	€ 107,00
€ 250.000	€ 500.000	€ 223,00
€ 500.000	€ 500.000	€ 415,00
€ 1.000.000	€ 500.000	€ 800,00
€ 1.500.000	€ 500.000	€ 1.185,00
€ 2.000.000	€ 500.000	€ 1.570,00

Arca Imprimis artigiano
Tale polizza assicurativa multirischi è dedicata agli artigiani e della microindustria a copertura dei danni:

- materiali e diretti causati al fabbricato ed al suo contenuto a seguito di incendio, da eventi atmosferici e sociopolitici e altri danni oltre ad altre coperture previste nei pacchetti di garanzia che possono essere acquistati singolarmente;
- nel limite della disponibilità di Arca Assicurazioni, è possibile richiedere anche la garanzia dei Danni materiali e diretti da terremoto sia al fabbricato sia al contenuto;
- da furto e rapina del contenuto; - involontariamente cagionati a terzi oltre ai danni subiti dai collaboratori (Pacchetto RCO – Malattie professionali), se acquistato, in conseguenza di un fatto accidentale inerente allo svolgimento dell'attività assicurata;
- economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente all'attività esercitata indicata in polizza.

Arca Imprimis commercio
Tale polizza assicurativa multirischi, destinata alle attività commerciali quali: negozi con vendita al dettaglio, bar, ristorazione e servizi alle persone, che copre i danni:

- materiali e diretti causati al fabbricato ed al suo contenuto a seguito di incendio, da eventi atmosferici e sociopolitici e altri danni oltre ad altre coperture previste nei pacchetti di garanzia che possono essere acquistati singolarmente;
- nel limite della disponibilità di Arca Assicurazioni, è possibile richiedere anche la garanzia dei danni materiali e diretti da terremoto sia al fabbricato sia al contenuto;
- da furto e rapina del contenuto;
- involontariamente cagionati a terzi oltre ai danni subiti dai collaboratori (Pacchetto RCO – Malattie professionali), se acquistato, in conseguenza di un fatto accidentale inerente allo svolgimento dell'attività assicurata;
- economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente all'attività esercitata indicata in polizza.

Maggiori informazioni sono presenti nella sezione trasparenza del sito www.bancacambiano.it

ALTRI SERVIZI AGGIUNTIVI OPZIONALI

La parte finanziata ha la facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte, grave infortunio o altro).
Tali polizze assicurative NON sono vincolanti per ottenere il finanziamento né per ottenerlo a condizioni agevolate: la Banca offre il medesimo mutuo senza di esse alle stesse condizioni economiche.
A tali fini, la banca mette a disposizione del cliente, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative:

- ***Afiesca assicura Cambiano mutuo protetto***: contratto di assicurazione sulla vita, che prevede diverse tipologie di formule: decesso, invalidità permanente, invalidità totale e temporanea, perdita d'impiego e ricovero ospedaliero.
- ***Arca salva mutuo***: contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, rivolta a persone fisiche e ditte individuali. La copertura assicurativa ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa e rata costante (ovvero tutte eguali fino all'estinzione del debito, fatte salve eventuali variazioni sul tasso d'interesse) il pagamento del debito residuo del finanziamento in caso di morte dell'assicurato prima della scadenza contrattuale e sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione. Il pagamento può avvenire o con premio unico anticipato o con premio annuo;
- ***Arca salva mutuo CPI***: polizze dedicati ai lavoratori dipendenti (polizza "salva mutuo cpi lavoratori dipendenti") o ai lavoratori autonomi (polizza "salva mutuo cpi lavoratori autonomi") ed ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa e rata costante (ovvero tutte eguali fino all'estinzione del debito, fatte salve eventuali variazioni sul tasso d'interesse) il pagamento del debito residuo del finanziamento in caso di morte dell'assicurato o di invalidità totale permanente dello stesso, nonché il pagamento delle rate del finanziamento nel caso di perdita di impiego involontaria del posto di lavoro in base al piano originario del finanziamento stesso

- ***Arca Valore impresa CPI***: Polizze individuali dedicate alle imprese (escluse le ditte individuali). La componente vita è prestata da Arca Vita mentre la componente danni è prestata da Arca Assicurazioni. Il prodotto ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa e rata costante (ovvero tutte eguali fino all'estinzione del debito, fatte salve eventuali variazioni sul tasso d'interesse) il pagamento del debito residuo del finanziamento in caso di morte dell'assicurato o di invalidità totale e permanente dello stesso, nonché il pagamento delle rate del finanziamento nel caso di inabilità totale temporanea in base al piano originario del finanziamento stesso.

Il cliente inoltre ha la facoltà di stipulare polizze assicurative prive di collegamento funzionale con il finanziamento e non vincolanti per ottenere il finanziamento, né per ottenerlo a condizioni agevolate. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
A tali fini, la banca mette a disposizione del cliente, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative:

- ***Axa Assicura Cambiano conto protetto***: contratto di assicurazione che può prevedere o solamente la copertura in caso di decesso oppure la copertura in caso di decesso e invalidità totale permanente da infortunio o malattia. Il capitale assicurato può variare da un minimo di € 25.000 ad un massimo di € 200.000

Maggiori informazioni sono presenti nella sezione trasparenza del sito www.bancacambiano.it

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	di norma 30 giorni (dalla presentazione della documentazione alla stipula del contratto)
Disponibilità dell'importo	di norma, 30 giorni (dalla stipula del contratto alla effettiva messa a disposizione della somma)
Valuta di accredito	Data di stipula del contratto

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 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.
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 3,00% del debito residuo (esempio: per rimborso di un debito residuo di euro 1.000,00: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00).

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
15 giorni

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Ufficio Reclami – Viale Antonio Gramsci, 34 - 50132 Firenze - ufficioreclami@bancacambiano.it – PEC: ufficioreclami@pec.bancacambiano.it.

La banca risponde ai reclami entro 60 giorni se relativi a operazioni e servizi bancari e finanziari, entro 45 giorni se riferiti a prodotti assicurativi, entro 60 giorni se si tratta di reclami sui servizi d'investimento, oppure entro 15 giornate operative, se il reclamo è relativo alla prestazione di Servizi di Pagamento di cui alla PSD. In situazioni eccezionali se la Banca non può rispondere entro le 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà è tenuta ad inviare una risposta interlocutoria, indicando le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposata definitiva non supera il termine ei 30 giorni ovvero il diverso termine tempo per tempo vigente.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini sopra menzionati, 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.

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	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna: a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria di operazione interessata, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera a).