Foglio informativo Mutuo ipotecario
Tasso variabile euribor 1 mese persone giuridiche

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 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	5 anni	6,62%
€ 100.000	10 anni	6,18%
€ 100.000	15 anni	6,03%
€ 100.000	20 anni	5,95%
€ 100.000	25 anni	5,91%
€ 100.000	30 anni	5,88%

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 5 a 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Tassi applicabili, esemplificativi, con rilevazione del parametro di riferimento al 30 luglio 2018 (-0,369%): - 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 1,00% dell'importo del mutuo
		Perizia tecnica	Se effettuata tramite la banca: - Per immobili residenziali: € 300,00 - Per immobili non residenziali: € 800,00
		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
		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
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 Giugno 2017	-0,373
28 luglio 2017	-0,371
29 agosto 2017	-0,372

29 settembre 2017	-0,372
29 ottobre 2017	-0,372
29 novembre 2017	-0,371
28 dicembre 2017	-0,367
30 gennaio 2018	-0,369
27 febbraio 2018	-0,371
29 marzo 2018	-0,372
27 aprile 2018	-0,372
30 maggio 2018	-0,370
28 giugno 2018	-0,371
30 luglio 2018	-0,369

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	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

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	

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 - Piazza Giovanni XXIII, 6 - 50051 Castelfiorentino (Fi) - ufficioreclami@bancacambiano.it – PEC: ufficioreclami@pec.bancacambiano.it - fax al numero: 0571 022019), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

La banca deve rispondere al più tardi entro 30 giorni dal ricevimento, se il reclamo è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari, 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).