

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO RESIDENZIALE COSTANTE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa**

Sede Legale e Direzione Generale Piazza Galvani, 4 - 40124 Bologna

Tel 051 6571111 Fax 051 6571100

info@bancadibologna.it - info@cert.bancadibologna.it - www.bancadibologna.it

Albo Società Cooperative n. A 117115

Albo delle Banche n. 4672 Codice ABI 8883.1

Registro delle Imprese di Bologna e C.F. 00415760370 - R.E.A. n.160969/BO

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca P.Iva 02529020220

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

**Offerta Fuori Sede – Soggetto Collocatore**

Banca di Bologna – Nome e Cognome ..... Cod. Dipendente .....

Promotore con mandato – Nome e Cognome ..... Nr. Iscrizione Albo .....

Telefono e E-mail .....

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

L'eventuale offerta fuori sede di questo prodotto non comporta nessuna modifica né ulteriori condizioni rispetto alle condizioni economiche riportate nella sezione "Principali condizioni economiche".

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### Finanziamento a rata costante

È un tipo di mutuo a tasso variabile, caratterizzato dal fatto che le rate, ad importo costante salvo l'ultima a conguaglio, sono comprensive della quota di capitale e di interesse concordato tra la Banca creditrice e la parte debitrice.

In caso di variazioni del tasso indicato, l'importo della rata resterà comunque costante ed i conseguenti maggiori o minori oneri economici per il mutuatario si ripercuoteranno unicamente sulla durata del mutuo con le seguenti modalità:

- in ipotesi di aumento del tasso, il mutuo prevede un periodo di allungamento massimo di 5 anni per poter consentire l'estinzione del debito mediante il pagamento di rate costanti; qualora alla scadenza così prorogata residuasse un ulteriore importo a debito, lo stesso verrà imputato alla rata finale a conguaglio, che sarà conseguentemente superiore all'importo costante sopra indicato;

- in ipotesi di diminuzione del tasso, il mutuo prevede un periodo di riduzione massimo di 5 anni.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso di interesse di riferimento, a cui segue un allungamento della durata del mutuo e quindi un aumento del numero di rate da pagare, che resteranno sempre costanti fino alla estinzione del debito salvo l'ultima rata finale relativa al saldo del debito ed a conguaglio degli interessi, che sarà conseguentemente superiore all'importo costante sopra indicato.

#### Altro

-

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

|   |  |                 |  |
|---|--|-----------------|--|
| Importo totale del credito: €<br>170.000,00 | Durata del finanziamento<br>(anni): 10 | T.A.E.G.: 5,98% | Costo totale del credito: €<br>96.121,90<br>Importo totale dovuto dal<br>cliente: € 266.121,90 |
|---|--|-----------------|--|

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiama obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Non sono, invece, ricomprese nel calcolo del TAEG la spesa rappresentata dalla parcella del Notaio relativa agli adempimenti professionali e la spesa di iscrizione ipoteca. Nel seguito del documento tali aspetti sono approfonditi nelle apposite sezioni.

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Importo totale del credito: €<br>170.000,00 | Durata del finanziamento<br>(anni): 10 | Indicatore del costo totale<br>del credito 6,86% | Costo totale del credito: €<br>106.121,90<br>Importo totale dovuto dal<br>cliente: € 276.121,90 |
|---|--|--|---|

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 10.000 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Importo massimo finanziabile | non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito |
| Durata                       | Fino a 30 anni  |
| Garanzie accettate           | Per determinare l'ipoteca è necessaria la perizia tecnica           |

|  |   |
|--|---|
|  | (conforme alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili) con costo a carico del Cliente, secondo il tariffario del perito esterno. L'immobile può essere ubicato in qualunque Paese della UE |
|  | La Banca può richiedere ulteriori garanzie da parte di terzi  |

| <b>TASSI DISPONIBILI</b>                           |  |
|--|--|
| Tasso di interesse, indice di riferimento e spread | Tasso variabile: EURIBOR A 3 MESI (360) (Attualmente pari a: 0,963%) + 4 punti perc.<br>Minimo: 4%<br>Arrotondato per eccesso a 0,1<br>Valore effettivo attualmente pari a: 5%<br>Indice di riferimento: media mensile per valuta di tassi Euribor a 3 mesi comunicati giornalmente dalla European Money Markets Institute (EMMI), con frequenza di aggiornamento mensile.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,069% |
| Tasso di interesse di preammortamento              | Tasso variabile: EURIBOR A 3 MESI (360) (Attualmente pari a: 0,963%) + 4 punti perc.<br>Minimo: 4%<br>Arrotondato per eccesso a 0,1<br>Valore effettivo attualmente pari a: 5%<br>Indice di riferimento: media mensile per valuta di tassi Euribor a 3 mesi comunicati giornalmente dalla European Money Markets Institute (EMMI), con frequenza di aggiornamento mensile.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,069% |

### **Finanziamento a tasso variabile**

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

| <b>SPESE</b>   |   |
|--|---|
| <b>Spese per la stipula del contratto</b>  |   |
| Istruttoria  | 4% Minimo: € 500,00<br>Include le seguenti voci di spesa: Commissioni iniziali, Recupero spese, Spese pratica, Altre spese iniziali |
| Spese stipula su piazza  | € 350,00  |
| Maggiorazione spese stipula fuori sede   | € 400,00  |
| Diritti d'urgenza  | € 500,00  |
| Recupero spese erogazione per SAL successivi   | € 0,00  |
| Eventuale compenso a carico del cliente per mediatori  | costo sostenuto dal cliente in base agli accordi con il mediatore   |
| Eventuale compenso a carico della banca per mediatori  | € 0,00  |
| Commissioni per consegna copia del contratto   |   |
| - schema di contratto privo delle condizioni economiche  | gratuito  |
| - preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente | gratuito  |
| - copia del contratto personalizzata idonea per la stipula                                     | gratuita  |
| <b>Spese per la gestione del rapporto</b>  |   |
| Incasso rata \ Per cassa \ Mensile   | € 6,20  |

|   |  |
|---|--|
| Incasso rata\ Per cassa \ Trimestrale   | € 18,60  |
| Incasso rata\ Per cassa \ Semestrale  | € 37,20  |
| Incasso Rata \ Addebito su conto \ Mensile  | € 5,00   |
| Incasso Rata \ Addebito su conto \ Trimestrale  | € 15,00  |
| Incasso Rata \ Addebito su conto \ Semestrale   | € 30,00  |
| Incasso Rata \ SDD\ Mensile   | € 5,20   |
| Incasso Rata \ SDD\ Trimestrale   | € 15,50  |
| Incasso Rata \ SDD\ Semestrale  | € 31,00  |
| Imposta D.P.R. 601  | Il valore dell'imposta dipende dall'applicazione delle aliquote sottostanti, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente. In caso di surroga non dovuta in quanto operazione già assoggettata in precedenza. |
| Aliquota D.P.R. 601   | Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente. In caso di surroga non dovuta in quanto operazione già assoggettata in precedenza.  |
| Aliquota D.P.R. 601 (2)   | Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente. In caso di surroga non dovuta in quanto operazione già assoggettata in precedenza.  |
| Invio Comunicazioni \ Trasparenza documentazione periodica\ Posta   | € 1,00   |
| Invio Comunicazioni \ Trasparenza documentazione periodica \ Casella Bancaria                                     | € 1,00   |
| Invio Comunicazioni \ Trasparenza documentazione periodica \ Inbank   | € 0,00   |
| Invio altre Comunicazioni   | € 1,00   |
| Spese per produzione altra documentazione alla clientela (ipotesi diverse da quelle previste dalla normativa psd) | € 5,00   |
| Spese per invio altra documentazione alla clientela   | Secondo tariffa postale in vigore  |
| - canale on-line  | € 0,00   |
| Altro   |  |
| Perizia Tecnica   | Secondo tariffario perito esterno disponibile a richiesta. La Banca richiede una perizia conforme alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili, alle quali la Banca aderisce.                                |

#### ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Spese di perizia               | € 262,30<br>Sulla base dell'importo riportato ad esempio nel presente documento, ove si illustra il TAEG.<br>Tale importo può variare secondo il tariffario del perito esterno, in questo esempio è indicato il tariffario del perito maggiormente ricorrente. |
| Oneri assicurativi obbligatori | € 150,00<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 10<br>Sulla base dell'importo riportato ad esempio nel presente documento, ove si illustra il TAEG.  |

#### PIANO DI AMMORTAMENTO

|                        |   |
|------------------------|---|
| Tipo di ammortamento   | RATA CONCORDATA   |
| Tipologia di rata      | La rata è costante al momento della determinazione del piano di ammortamento. Possono intervenire variazioni a fronte dell'andamento del parametro, in caso di mutui a tasso variabile. |
| Periodicità delle rate | MENSILE   |

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Modalità pagamento interessi      | INTERESSI POSTICIPATI    |
| Modalità calcolo interessi        | MATEMATICA               |
| Tipo calendario                   | GIORNI COMMERCIALI / 360 |
| Periodicità pre-ammortamento      | MENSILE                  |
| Base di calcolo interessi di mora | Importo rata             |
| Tipo calendario preammortamento   | GIORNI COMMERCIALI / 360 |

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

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 5%                           | 10                              | € 416,67  | € 583,33  | € 333,33   |
| 5%                           | 15                              | € 416,67  | € 583,33  | € 333,33   |
| 5%                           | 20                              | € 416,67  | € 583,33  | € 333,33   |
| 5%                           | 25                              | € 416,67  | € 583,33  | € 333,33   |

Le **ultime due colonne** che evidenziano gli impatti di variazioni di tasso in aumento e in diminuzione hanno significato **solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula**. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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 ([www.bancadibologna.it](http://www.bancadibologna.it)).

#### SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso purché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

#### Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

| Esempio di polizza assicurativa facoltativa | L'esempio evidenzia l'importo della rata per imborcare il premio complessivo di 10.000 euro su un arco di dieci anni al tasso previsto nella prima colonna della tabella sottostante. |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
| Tasso di interesse applicato                | Durata del finanziamento (mesi)   | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 10.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
| 5%  | 120   | € 41,67  | € 58,33   | € 33,33  |

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia <https://www.assicura.si> e presso le filiali della banca stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

|  |  |
|--|--|
| <b>Adempimenti notarili</b>  | Oneri notarili vigenti   |
| <b>Assicurazione immobile</b>  | Fra le coperture assicurative facoltative associabili all'immobile si indicano:<br>- Furto e Rapina: è assicurabile il furto da parte di terzi delle cose contenute all'interno dell'abitazione, compiuto con violazione delle difese esterne (scasso o rottura delle porte, uso di grimaldelli).<br>- Responsabilità Civile: è assicurabile la responsabilità civile in capo all'assicurato e ai suoi familiari conviventi per fatti involontari che abbiano cagionato un danno corporale (decesso o lesioni personali) e/o materiale (danneggiamento di beni) ad un terzo. Sono assicurati i fatti involontari collegati alla proprietà e/o locazione dell'abitazione o rientranti nell'ambito della vita privata.<br>- Assistenza: sono assicurabili le spese necessarie al reperimento e all'assistenza di artigiani e tecnici per la riparazione di guasti agli impianti e/o elettrodomestici dell'abitazione.<br><br>Si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia <a href="https://www.assicura.si">https://www.assicura.si</a> e presso le filiali della banca stessa. |
| <b>Imposta di registro</b>   | Si rinvia alla disciplina fiscale vigente.   |
| <b>Tasse ipotecarie</b>  | Si rinvia alla disciplina fiscale vigente.   |
| Tasso di mora  | 3 punti percentuali  |
| Spese rinnovo Ipoteca  | € 260,00<br>Durata maggiore di anni: 20<br>oltre spese notarili a carico del Cliente   |
| Variazione/restrizione/ipoteka   | € 300,00   |
| Cancellazione di ipoteca (ipotesi diverse da quelle previste dalla l. 40/2007 come recepita dal d.lgs. 385/93 in forza del d.lgs 141/2010)   | € 300,00   |
| Accollo mutuo  | 1,5% Minimo: € 500,00  |
| Spese frazionamento mutuo  | € 250,00   |
| Spese erogazione sal   | € 250,00   |
| Sospensione pagamento rate   | Gratuita   |
| Compenso per la Conversione in valuta  | Da determinarsi al momento della richiesta di conversione  |
| Spese decurtazione   | € 0,00   |
| Spese estinzione anticipata  | € 0,00   |
| Spese per invio sollecito di pagamento   | € 36,00  |
| Spese per secondo sollecito di pagamento   | € 36,00  |
| Copia del piano di ammortamento  | Il Cliente ha diritto ad ottenere su richiesta una copia gratuita del piano di ammortamento aggiornato   |
| Certificazione fiscale   | € 25,00  |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) – spese di spedizione escluse  |  |
| - Archivio cartaceo inhouse  | € 5,97 €   |
| - Archivio cartaceo c/to outsourcer  | € 5,54   |
| - Archivio elettronico   | € 3,08   |
| Spese di istruttoria pratiche di successione   | 0,75%  |
| - minimo   | € 150,00 + recupero spese vive   |
| - massimo  | € 500,00   |
| Base di calcolo: La percentuale è calcolata sulla sommatoria non algebrica dei debiti e sui crediti dovuti o vantati dal "de cuius" nei confronti della Banca compresi i titoli in deposito, con l'esclusione delle quote e dei finanziamenti sociali, risultanti dal saldo contabile dei rapporti intrattenuti dal defunto alle ore 00:00 del giorno del decesso. |  |

## TEMPI DI EROGAZIONE

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Durata dell'istruttoria    | Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è quantificabile in 90 giorni.       |
| Disponibilità dell'importo | Il tempo massimo che intercorre tra la stipula del contratto e l'effettiva messa a disposizione delle somme è quantificabile in 30 giorni |

## ALTRO

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati in fase di domanda del finanziamento il prima possibile.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

|   | Privati consumatori (tutti) | Lavoratori dipendenti | Lavoratori autonomi/soci                       |
|---|-----------------------------|-----------------------|--|
| <b>Documenti Anagrafici</b>                       | Documento di identità       |                       | Iscrizione camera di commercio                 |
|   | Codice fiscale              |                       | Iscrizione albo professionale                  |
| <b>Documenti di reddito</b>                       |                             | Ultima busta paga     | Ultima certificazione unica                    |
|   |                             | Ultimo modello 730    | Ultima dichiarazione dei redditi della società |
|   |                             |                       | Ultimi 2 modelli unici                         |
| <b>Documenti necessari per la perizia tecnica</b> | Planimetria catastale       |                       |  |
|   | Atto di provenienza         |                       |  |

La Banca potrà richiedere una integrazione della documentazione presentata qualora emergano dubbi, elementi nuovi o carenze che richiedono un approfondimento informativo.

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Chiusura del rapporto**

Il rapporto si chiude con l'integrale rimborso da parte del cliente del capitale ed interessi maturati alla scadenza del mutuo, così come indicato nel piano di ammortamento.

### **Estinzione anticipata da parte del cliente**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in coincidenza con una delle scadenze prestabilite per le singole rate, versando alla banca il capitale e gli interessi, anche di mora, maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta ma 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 mutuo**

Nel caso in cui il cliente (che, ai sensi dell'art 120 quater TUB, sia persona fisica e/o micro - impresa come definita dal D. Lgs 11/2010 vigente), per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca, non dovrà sostenere alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto di finanziamento mantiene tutti i diritti e le garanzie del vecchio.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

### **Reclami**

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banca di Bologna

Ufficio Reclami

Piazza Galvani n. 4 40124 Bologna

Fax 051 6571100

e-mail [info@bancadibologna.it](mailto:info@bancadibologna.it)

pec [info@cert.bancadibologna.it](mailto:info@cert.bancadibologna.it)

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## **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.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## **LEGENDA**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Ipoteca                               | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..  |
| Istruttoria                           | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.  |
| Indice di riferimento                 | 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.  |
| Rata crescente                        | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.   |
| Rata decrescente                      | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate   |
| Rimborso in un'unica soluzione        | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.   |
| 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 notariali.  |
| 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.<br>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. |
| Tasso Leasing                         | Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.  |
| Tasso Minimo (floor)                  | Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.  |