NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI
(D.LGS 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti)

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI
A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore: BANCA DI IMOLA S.p.A. – GRUPPO BANCARIO LA CASSA DI RAVENNA
Sede Sociale e Direzione Generale: Via Emilia 196 - 40026 Imola BO - www.bancadiimola.it - E-mail: banca@bancadiimola.it
Cod.Fisc./nr. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 00293070371
Partita IVA 00499741205 - Codice ABI 05080
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
Numero di iscrizione all'Albo delle Aziende di Credito 1332.06.00

La Banca non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

Se quanto illustrato in questo foglio informativo non è chiaro o se si necessita di ulteriori informazioni, è opportuno chiedere chiarimenti al personale prima della firma.

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a unmassimo 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 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese), nel caso la Banca eserciti la facoltà contrattualmente prevista.

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 della banca e sul nostro sito internet www.bancadiimola.it.

Le ricordiamo che, qualora abbia necessità di ulteriori chiarimenti e spiegazioni può, attraverso tecniche di comunicazione a distanza,

1) **contattare telefonicamente la filiale di Banca di Imola a Lei più comoda recuperando l'elenco dal sito www.bancadiimola.it – banca – filiali dove troverà il numero di telefono e gli orari di apertura per fissare un appuntamento e/o avere telefonicamente i chiarimenti che richiede;**
2) **accedere al sito www.bancadiimola.it sezione "Prenota un appuntamento" per effettuare una prenotazione di un appuntamento, previo inserimento del Suo Codice Fiscale, email, numero di cellulare e filiale di preferenza;**
3) **accedere, se intestatario del servizio Happy Banking alla sezione "I miei appuntamenti – Crea appuntamento" dove inserire l'oggetto dell'appuntamento, la modalità di appuntamento e i suoi recapiti.**

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

A titolo esemplificativo, si riportano gli indicatori del costo del finanziamento, calcolati per un finanziamento richiesto per l'acquisto dell'abitazione principale, garantito da ipoteca, di Euro 100.000,00, con durata pari a 15 anni (180 mesi), rate mensili, a TASSO FISSO

Tasso di interesse annuo nominale, parametrato all'IRS a 15 anni arrotondato ai 10 centesimi superiori (pari al 3,400%) + spread di 2,00%		5,4000%
Spese di istruttoria	Euro	1.000,00
Spese di perizia	Euro	305,00
Spese di incasso rata	Euro	3,30 per ogni rata
Costo complessivo Assicurazione Incendio, scoppio e fulmine su immobile (premio annuo moltiplicato per gli anni di durata del finanziamento)	Euro	1.500,00
Imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo finanziato (acquisto prima casa)	Euro	250,00
Spesa complessiva per invio rendiconto e documento di sintesi annuo (per l'intera durata del finanziamento)	Euro	15,00

Importo totale del credito: Euro 100.000,00
Costo totale del credito: Euro 49.831,20
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 149.831,20
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,12 %

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore o del costo di costruzione, accertato dal perito, dell'immobile ipotecato
	Durata	Maggiore di 5 anni, Massima 15 anni e comunque rapportata all'età del richiedente (durata + età non superiore a 75 anni)
	Garanzie accettate	Ipoteca pari al 100% in più dell'importo finanziato La Banca applica standard affidabili di valutazione degli immobili residenziali anche quando la valutazione è condotta per il tramite di soggetti terzi. La valutazione è svolta da soggetti dotati di adeguata professionalità e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	TASSO FISSO: Irs (*) + spread 5,00% Il tasso applicato al mutuo (valido per tutta la durata del contratto) è determinato sulla base del valore dell'indice di riferimento IRS, arrotondato ai 10 centesimi e maggiorato di una percentuale fissa (spread).
	Indice di riferimento	Irs (Interest Rate Swap) applicato in base alla durata del finanziamento
	Spread	5,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Fino a due punti percentuali in aggiunta al tasso di interesse nominale annuo del primo periodo di ammortamento. Durata massima di 24 mesi

(*) **IRS (Interest Rate Swap) (tasso).** Tasso di riferimento utilizzato per i mutui a tasso fisso e pubblicato su "IL SOLE 24 ORE" (colonna "Lett.") o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Si tratta della media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'unione europea realizzando l'interest rate swap (i.r.s.).

Sul finanziamento viene applicato il tasso, corrispondente alla durata del finanziamento, o in mancanza quello immediatamente successivo (es. se la durata è 5 anni l'indice di riferimento sarà IRS 5 anni, se la durata è 7 anni l'indice di riferimento è IRS 10 anni), nella data dell'ultimo giorno del mese precedente la data di stipula (o, se non disponibile, il giorno di pubblicazione antecedente) e rilevato il giorno lavorativo precedente alla pubblicazione (se giorno di rilevazione, o in mancanza, quello antecedente più prossimo) arrotondato ai 10 centesimi superiori.

Al 01/08/2026:
Irs 5 anni arrotondato è pari a 3,1000%,
Irs 10 anni arrotondato è pari a 3,3000%,
Irs 15 anni arrotondato è pari a 3,4000%

POSSIBILI IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE DERIVANTI DALL'UTILIZZO DELL'INDICE
Il tasso applicato resta immutato anche nel caso di variazioni dei tassi di mercato con la conseguenza di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.

La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria Stante la variabilità dei tassi di mercato nonché la possibile variazione delle situazioni patrimoniali personali, la delibera di fido ha validità 4 mesi decorsi i quali, nel caso l'operazione non venga perfezionata, decadrà automaticamente e sarà priva di efficacia. Decorso tale termine, nel caso il cliente abbia interesse ad ottenere il fido, la Banca eseguirà una nuova istruttoria e delibera di fido la quale sarà nuovamente sottoposta al recupero delle suddette spese.	1,00% sull'importo nominale del mutuo con un minimo di € 500,00 e massimo 1.500,00. L'importo viene detratto dal netto ricavo del mutuo. In caso di surroga: € 0,00
		Perizia tecnica:	Le spese sono regolate direttamente dal Cliente al Perito gradito anche alla Banca. In caso di surroga: € 0,00
		Imposta sostitutiva:	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo 0,25%; se seconda casa 2,00%
		Altro	Spese per stipula fuori sede € 500,00
			Rinuncia finanziamento - per importi nominali del finanziamento inferiori o pari a Euro 50.000,00 € 100,00 - per importi nominali del finanziamento superiori a Euro 50.000,00 € 250,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00
		Incasso rata (per ciascuna rata)	Con pagamento per cassa € 15,40 Con addebito automatico in conto corrente e su altra banca (SDD) - se rata mensile € 3,30 - se rata trimestrale € 5,00 - se rata semestrale € 10,00
		Invio comunicazioni	Spese per invio comunicazione periodica annuale: • se cartaceo: € 1,00; • se online (disponibile all'interno del servizio di Internet Banking del Cliente) : € 0,00

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la gestione	Altro	Spese per comunicazione sollecito di pagamento rate: € 5,00
			Variazione/restrizione ipoteca: € 125,00
			Rinnovo ipoteca: recupero: spese vive sostenute dalla Banca
			Accollo mutuo: € 750,00
			Nuova perizia su immobile: recupero spese richieste dal professionista
			Premi assicurativi insoluti (polizza fabbricati): rivalsa sul Cliente oltre al premio stesso € 40,00
			Erogazione a stato avanzamento lavori: € 200,00
			Commissione annuale sulla somma concessa e non utilizzata (solo per mutui a tranches): 0,30%
			Variazione Garanzie Condizioni e Delibere diverse: € 258,23
			Frazionamento del mutuo: Per ogni quota € 335,00
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Costante.
	Periodicità delle rate		Mensile – Trimestrale - Semestrale

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,400%	10	€ 1.080,32
5,400%	15	€ 811,79

Nota Bene: L'importo della rata è al netto delle spese di incasso rata.

Il calcolo esemplificativo è stato effettuato con il criterio dell'anno commerciale (360 giorni).

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 nostro sito internet *www.bancadiimola.it* (sezione Trasparenza).

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione Fabbricati (incendio, scoppio e fulmine)	Per tutta la durata del mutuo, la parte mutuataria ha l'obbligo, anche nel proprio interesse, di assicurare gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio e fulmine presso primaria Compagnia di Assicurazione. Le polizze che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno depositate presso la Banca per tutta la durata dell'operazione e le somme dovute dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di indennizzo, in caso di sinistro, saranno vincolate, limitatamente all'importo corrispondente a quanto tempo per tempo ancora dovuto alla banca, al pagamento dei crediti vantati dalla Banca nei confronti della parte mutuataria in dipendenza dell'affidamento, in forza di appendice di vincolo alla polizza o ai sensi dell'art.2742 del c.c.. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca stessa.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, a condizione che la polizza assicurazione fabbricati venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

L'apertura di un rapporto di conto corrente presso la banca non è obbligatoria per la concessione del credito.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse in caso di ritardato pagamento è stabilito nella misura del tasso praticato al mutuo. La misura degli interessi di ritardato pagamento e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti Notarili	secondo il tariffario del professionista scelto dal Cliente
Assicurazione immobile	Sono a disposizione del Cliente su richiesta esplicita e facoltativa prodotti di copertura assicurativa dell'immobile offerti dalla Banca. Per tali polizze, collocate dalla Banca, è possibile consultare le rispettive Note Informative disponibili presso tutte le filiali.
Imposta di registro	in base alla disciplina fiscale vigente, se applicabile
Tasse ipotecarie	In base alla disciplina fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è pari a 30 giorni, salvo eventuali ritardi non imputabili alla banca (perito, notaio o necessità particolari del cliente).
- Disponibilità dell'importo
L'importo da erogare è reso disponibile entro 5 giorni lavorativi dopo la ricezione della relazione definitiva di iscrizione di ipoteca rilasciata dal notaio.

ALTRO

Cancellazione ipoteca presso Notaio se richiesta dal Cliente per la gestione	Spese notarili + € 210,00

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 entro 30 giorni dalla richiesta.

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

I documenti identificativi previsti dalle norme antiriciclaggio.	codice fiscale, documento identificativo valido con foto e firma del Cliente, rilasciato da amministrazioni pubbliche.
I documenti con i quale il cliente dichiara la propria situazione patrimoniale (comprensiva della dichiarazione delle passività)	
I documenti relativa alla capacità reddituale del cliente e degli eventuali garanti, alla data della richiesta.	copia dell'ultima dichiarazione dei redditi (CUD / 730 per i dipendenti e pensionati / 740-modello F24 in caso di professionisti lavoratori autonomi) e/o ultima busta paga per i dipendenti e cedolino della pensione in originale per i pensionati.

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 preavviso minimo di almeno 5 giorni lavorativi 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 finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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
Il rapporto viene estinto entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta di estinzione da parte del Cliente.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento, per posta ordinaria all'indirizzo "Banca di Imola S.p.A. – Ufficio Reclami c/o La Cassa di Ravenna S.p.A. Piazza Giuseppe Garibaldi 6 48121 Ravenna RA", o per posta elettronica alla casella reclami@bancadiimola.it o tramite pec a reclami@pec.bancadiimola.it ovvero consegnata allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.
In relazione ai servizi di pagamento i tempi massimi di risposta non sono superiori a 15 giornate lavorative dal ricevimento del reclamo.
Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario* (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta fermo diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il Cliente intenta il procedimento presso l'ABF si intende assolta la condizione di procedibilità prevista dalla normativa. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.
Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, quale condizione di procedibilità, il Cliente e la Banca devono tentare il procedimento di mediazione, ricorrendo:

- all'*Organismo di Conciliazione Bancaria* costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (*www.conciliatorebancario.it*, dove è consultabile anche il relativo regolamento) oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

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.
Frazionamento	Procedimento attraverso il quale la parte mutuataria, nonché i suoi eredi o aventi causa, può richiedere con oneri a suo carico la suddivisione del finanziamento e la relativa divisione dell'ipoteca in quote. Il mutuo originario sarà in questo modo ripartito in più finanziamenti ciascuno garantito dalla parte di ipoteca di competenza.
Imposta sostitutiva	Imposta parti 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.
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.
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 agli indici di riferimento.
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 di interesse di ritardato pagamento - Gli interessi di ritardato pagamento vengono conteggiati esclusivamente sulla quota capitale della rata scaduta e impagata per i giorni di calendario di effettivo ritardo del pagamento, senza capitalizzazione.)
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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia (*) della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. (*) Il tasso soglia è calcolato aumentando il tasso medio rilevato (TEGM) di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza fra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. 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.bancadiimola.it, (sezione Trasparenza).