

FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO IPOTECARIO “ACQUISTO E/O RISTRUTTURAZIONE - LTV 60%”
– TASSO VARIABILE – RATA VARIABILE –
Parametro Euribor 1 mese UGL mese precedente Actual 365

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA FINNAT EURAMERICA S.p.A.
Sede legale e amministrativa: Piazza del Gesù, n. 49 – 00186 ROMA
Tel.: 06.69933.1; Fax.: 06.6784950
Indirizzo telematico: www.bancafinnat.it
e-mail: Banca@finnat.it
Codice ABI n. 3087.4
Gruppo Bancario di appartenenza: BANCA FINNAT EURAMERICA S.p.A.
Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5557 iscritta al Registro delle Imprese al n. 00168220069.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

COMPILARE IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE:

Generalità del soggetto che effettua l'offerta fuori sede (nome e cognome – indirizzo/sede legale- e-mail – n. tel.) _____
Qualifica del soggetto sopraindicato _____
Dati iscrizione albo _____ n. _____ in data _____
Nome e cognome del cliente cui il Foglio Informativo è stato consegnato _____
Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto copia del presente Foglio Informativo, composto di n. 10 pagine, della Guida pratica al mutuo e del documento contenente i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM) previsti dalla Legge n. 108/1996
Data _____ (Firma del cliente) _____
Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto che effettua l'offerta fuori sede costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Foglio Informativo.

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 3 a un massimo di 20 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 fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali e annuali.

Requisito minimo di accesso

Apertura di un conto corrente presso la Banca per l'addebito delle rate, le cui condizioni economiche sono consultabili sui relativi Fogli Informativi.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile e a rata variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 della rata.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso 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.bancafinnat.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

2

Quanto può costare il Mutuo Ipotecario LTV 60%" – Tasso variabile – Rata variabile

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) alla data 1° Luglio 2018
Importo mutuo €100.000 (comprensivo dell'imposta sostitutiva ipotizzata pari al 2%)

DURATA (anni)	TAEG
5	6,27
10	5,75
20	5,48

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato

Il **Tasso Effettivo Globale Medio TEGM**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo alle operazioni di mutuo, può essere consultato in filiale o sul sito internet della Banca www.finnat.it

"MUTUO IPOTECARIO"
Acquisto e/o ristrutturazione - LTV 60%"
- TASSO VARIABILE - RATA VARIABILE -
Parametro Euribor 1 mese UGL mese precedente Actual 365



TASSI	Importo massimo finanziabile	Entro i limiti del patrimonio di vigilanza								
	Durata	Da un minimo di 3 anni ad un massimo di 20 anni								
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo TAN	Parametro di indicizzazione maggiorato dello spread relativo alle rispettive durate del finanziamento <table border="1"><thead><tr><th>DURATA (anni)</th><th>TAN</th></tr></thead><tbody><tr><td>5</td><td>5,000</td></tr><tr><td>10</td><td>5,000</td></tr><tr><td>20</td><td>5,000</td></tr></tbody></table>	DURATA (anni)	TAN	5	5,000	10	5,000	20	5,000
	DURATA (anni)	TAN								
	5	5,000								
	10	5,000								
	20	5,000								
Parametro di indicizzazione	Euribor 1 mese UGL mese precedente Actual 365, pari al valore del tasso Euribor rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente il pagamento della rata, pubblicato alla data dell'ultimo giorno lavorativo del mese dall'"European Money Market Institute" o da altra fonte ufficiale. Qualora il parametro Euribor 1 mese UGL mese precedente Actual 365 sia di valore negativo, lo stesso sarà comunque considerato pari a zero.									
Spread	<table border="1"><thead><tr><th>DURATA (anni)</th><th>Spread</th></tr></thead><tbody><tr><td>5</td><td>5,00</td></tr><tr><td>10</td><td>5,00</td></tr><tr><td>20</td><td>5,00</td></tr></tbody></table>	DURATA (anni)	Spread	5	5,00	10	5,00	20	5,00	
DURATA (anni)	Spread									
5	5,00									
10	5,00									
20	5,00									
Tasso di interesse di preammortamento	Parametro di indicizzazione (v. <i>Sezione dedicata</i>) maggiorato dello spread indicato (<i>Sezione "Spread"</i>), in relazione alle rispettive durate del finanziamento. (v. <i>Tabella relativo al tasso di Interesse nominale annuo</i>)									
Tasso di mora	Tasso nominale annuo (TAN) maggiorato di 2 punti. Gli interessi di mora sono calcolati in base all'effettivo numero di giorni trascorsi dalla scadenza della rata e con divisore fisso 360 su base annua. Se il tasso di interesse contrattuale supera quello fissato dalla legge in tema di usura (Legge n. 108/1996 e successive modifiche e integrazioni), esso è automaticamente sostituito dal tasso di volta in volta corrispondente al limite massimo consentito dalla Legge.									



SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	-pari allo 0,30% dell'importo stipulato con un minimo di € 150,00.
		Perizia tecnica	-pari allo 0,10% dell'importo stipulato con un minimo di € 50,00.
		Altro	-svincolo delle somme del mutuo alla stipula: € 50,00; -redazione contratto mutuo: € 50,00.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-per ogni rata scaduta € 2,40
		Incasso rata	-modalità di incasso con il sistema RID: eventuali spese reclamate dalla Banca di appoggio indicata dal Cliente. -modalità di incasso con addebito sul conto corrente aperto presso Banca Finnat Euramerica S.p.A.: nessuna spesa reclamata.
		Invio comunicazioni	-qualsiasi altra comunicazione prevista dalle disposizioni di legge: € 2,40.
		Variazione/Restrizione ipoteca	-diritti di segreteria € 150,00, oltre alle spese reclamate dal notaio e le tasse relative.
		Accollo mutuo	-diritti di segreteria € 200,00 per ogni frazionamento, oltre alle spese reclamate dal notaio e le tasse relative.
		Sospensione pagamento rate	-pari a € 10,00 per ogni rata con sospensione di pagamento.
		Altro	-abbandono domanda di mutuo: 0,10% dell'importo richiesto con un minimo di € 100,00 e con un massimo di € 400,00; -rinnovo ipoteca: € 150,00, oltre agli eventuali onorari notarili e tasse; -spese per solleciti rate insolute: € 2,40. -duplicati quietanze documentazione fiscale: € 5,00; -recupero spese per eventuali rate insolute: da oltre 31 giorni € 5,00 e dopo i 61 giorni € 10,00 per ogni rata insoluta

PIANO D'AMMORTAMENTO	Tipo d'ammortamento	- alla "francese"
	Tipologia di rata	- rata variabile in base all'andamento dei tassi praticati
	Periodicità delle rate	- mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 1 mese UGL mese precedente Actual 365:

Data	Valore
30.06.2018	-0,375%
31.05.2018	-0,376%
30.04.2018	-0,376%
31.03.2018	-0,377%
28.02.2018	-0,375%
31.01.2018	-0,374%
31.12.2017	-0,373%
30.11.2017	-0,376%
31.10.2017	-0,377%
30.09.2017	-0,377%
31.08.2017	-0,378%
31.07.2017	-0,375%

5

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 TAN	Durata del finanziamento Anni	Importo della rata mensile per 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,000	5	1.889,52	1.982,52	1.889,52
5,000	10	1.063,06	1.163,49	1.063,06
5,000	20	662,36	777,70	662,36

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bancafinnat.it).

"MUTUO IPOTECARIO"
Acquisto e/o ristrutturazione - LTV 60%"
- TASSO VARIABILE - RATA VARIABILE -
 Parametro Euribor 1 mese UGL mese precedente Actual 365

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

- Adempimenti notarili;
- Assicurazione immobile;
- Imposta sostitutiva: se applicabile su opzione, pari allo 0,25% o al 2%;
- Tasse Ipotecarie: dovute per legge e nei limiti stabili dalla legge stessa a carico del Cliente.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 60 giorni dalla presentazione della documentazione;
- Disponibilità dell'importo: al consolidamento dell'ipoteca dopo l'11° giorno dall'iscrizione dell'ipoteca.

ALTRO

Ipoteca da iscrivere	Due volte l'importo del mutuo stipulato.
----------------------	--

ESTINZIONE ANTICIPATA, RISOLUZIONE, PORTABILITÀ E RECLAMI

6

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 45 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 a 300 euro.

Risoluzione del contratto

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento di rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della Banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

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

Quaranta giorni dalla disponibilità della somma versata o dal pagamento dell'ultima rata.

Reclami e sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Nel caso in cui sorga una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il cliente potrà presentare un reclamo alla Banca.

I Reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (serviziocompliance@finnat.it) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

In alternativa, il cliente può inviare e-mail all'indirizzo PEC: banca.finnat@pec.finnat.it; oppure contattare il numero 06.69933616-617 o inviare un fax allo 06.69933588 o, infine, inviare raccomandata A/R a Banca Finnat Euramerica S.p.A. - Piazza del Gesù n. 49 - 00186 Roma.

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

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). 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.

La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria, fermo quanto indicato al comma successivo.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, la Banca e il cliente devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1-bis del Decreto Legislativo n. 28 del 4 marzo 2010:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - 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, *ex art. 16 del Decreto Legislativo n. 28 del 4 marzo 2010 e successive modifiche*.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

In caso di variazione di tale normativa si applicheranno le disposizioni all'epoca vigente.

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.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
Assicurazione sull'immobile	Polizza assicurativa, vincolata alla Banca, contro i danni da incendio, fulmine, esplosione e scoppio ecc. sull'immobile posto a garanzia del mutuo. La polizza prevede il pagamento del premio in via anticipata e in unica soluzione. La polizza può essere stipulata a scelta del Cliente tramite primaria società riconosciuta dalla Banca.



Capitalizzazione degli interessi	Gli interessi maturati sull'utilizzo dell'affidamento vengono addebitati sul conto corrente e producono trimestralmente, in caso di utilizzo, a loro volta interessi.
Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate)	Tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le Banche Europee.
Imposta sostitutiva	- Per i consumatori: imposta pari allo 0,25% (prima casa o altro immobile ad uso diverso dall'abitazione oppure consolidamento e/o liquidità) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. - Per i non consumatori e persone giuridiche: imposta pari allo 0,25%.
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate. Gli interessi di mora decorrono, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini.
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.
LTV (Loan To Value)	Rapporto tra Mutuo (importo finanziato) e Valore dell'immobile offerto in garanzia.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso Variabile)	Parametro di mercato preso a riferimento dalla Banca per determinare il tasso di interesse applicabile ai mutui. Qualora il parametro Euribor preso a riferimento dalla Banca sia di valore negativo, lo stesso sarà comunque considerato pari a zero.
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"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata variabile	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); - quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo). Quota che può variare in base all'andamento delle variazioni dei tassi applicati
Rimborso in un'unica soluzione (c.d. "bullet")	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concessione del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento peritale del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata dalla Banca ai parametri di indicizzazione.
TAEG Tasso Annuo Effettivo Globale	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.
TEGM Tasso Effettivo Globale Medio	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, occorre individuare, tra quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca/Intermediario non sia superiore.