

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

GBM BANCA SpA

Sede Legale e Amministrativa: Viale Monza 259 – 20126 Milano

Iscritta al Registro delle Imprese al n. P.I. 06150120720

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Codice ABI 03323. Iscritta all'albo delle Banche con il n. 5630

Sito internet: www.gbmbanca.it mail: info_gbmbanca@legalmail.it. Tel. 02/89352599 Fax 06/68300986

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 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito immobiliare con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile. 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.

Finanziamento 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 (BCE). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo).

Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria del Parametro di indicizzazione e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.

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 e sul sito www.gbmbanca.it

CHE COS'E' IL MUTUO GBM BANCA

Il Mutuo GBM banca, rivolto a consumatori, può essere utilizzato per le seguenti finalità: Acquisto, Ristrutturazione, Surroga, e Liquidità.

I Mutui con finalità "Acquisto" e "Ristrutturazione" (venduto sia per tramite della Rete degli sportelli della Banca, sia con "offerta fuori sede") sono destinati al Cliente che intende finanziare in un'unica tranche l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale. Il mutuo può essere a tasso variabile, o fisso.

In caso di tasso variabile, i parametri di indicizzazione previsti sono:

- Tasso di Rifinanziamento principale BCE (solo per finalità acquisto mutui "prima casa")

Il Mutuo con finalità "Surroga" (venduto sia per tramite della Rete degli sportelli della Banca, sia con "offerta fuori sede") è destinato al Cliente che, grazie alla "portabilità", voglia trasferire il finanziamento alle condizioni concordate con la Banca, senza alcun addebito di penali o altri oneri di qualsiasi natura da parte dell'Istituto con cui il Mutuo è in essere. La Banca erogante non addebita al Cliente spese di istruttoria, di perizia, di accertamenti catastali e neppure gli oneri notarili per il trasferimento del Mutuo. La "portabilità" del Mutuo viene realizzata tramite procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei relativi costi.

Il mutuo può essere a tasso variabile, o fisso.

In caso di tasso variabile, il parametro di indicizzazione previsto è:

- Tasso di Rifinanziamento principale BCE (solo per finalità acquisto mutui "prima casa")

Il Mutuo con finalità "Liquidità" è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato a supportare "altre occorrenze finanziarie"

(liquidità), come, ad esempio, spese relative alla salute, studio, imprevisti attinenti la vita familiare e/o il "consolidamento debiti progressivi",

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

con l'esclusione di "investimenti speculativi", "acquisto immobili non adibiti ad abitazione principale" e tutti i finanziamenti contratti originariamente con la GBM Banca.

Il mutuo può essere a tasso variabile o fisso.

In caso di tasso variabile, il parametro di indicizzazione previsto è:

- Tasso di Rifi naziamento principale BCE (solo per finalit  acquisto mutui "prima casa")

Qualsiasi forma di rinegoziazione extracontrattuale pu  essere richiesta dal cliente, ma con riserva di accettazione da parte della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO a tasso Fisso
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo del mutuo	Durata	TAEG
€ 100.000	5 anni	6,23%
€ 100.000	10 anni	6,27%
€ 100.000	20 anni	6,64%

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO a tasso Variabile
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo del mutuo	Durata	TAEG BCE
€ 100.000	5 anni	6,41 %
€ 100.000	10 anni	5,56 %
€ 100.000	20 anni	5,14 %

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIRS

Data	VALORI MEDI MENSILI			
	Eurirs lettera 5 anni	Eurirs lettera 10 anni	Eurirs lettera 15 anni	Eurirs lettera 20 anni
Aprile 2018	0,39%	0,99%	1,33%	1,47%
Maggio 2018	0,36%	1,00%	1,34%	1,49%

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO bce

Data valuta	BCE
05.06.2014	0,15%
04.09.2014	0,05%
01.01.2018	0,00%

Prima della conclusione del contratto   consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
MUTUO A TASSO VARIABILE
(Parametro BCE rata Mensile)**

Tasso di interesse	Durata del finanziamento (anni)	Commissioni di istruttoria massime	Importo della rata per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso aumenta del 2% dopo 2 anni(*)	Se il tasso diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,50%	5	€ 2.000	1.866,31 €	1.958,62 €	-
4,50%	10	€ 2.000	1.038,39 €	1.137,48 €	-
4,50%	20	€ 2.000	634,65 €	747,58 €	-

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni, per le tipologie di tasso variabile, si basa sulle seguenti ipotesi:

- Capitale di riferimento pari al capitale residuo alla 24° rata e quota capitale relativa alla 25° rata del piano di ammortamento iniziale
- Aumento del 2% del parametro rispetto all'ultima rilevazione del parametro di indicizzazione
- Riduzione del 2% del parametro rispetto all'ultima rilevazione del parametro di indicizzazione (nell'attualità dato che il valore del parametro è pari a 0,0% la riduzione non è stata effettuata)

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
MUTUO A TASSO FISSO**

Tasso di interesse* applicato al 25 Giugno 2018	Commissioni di istruttoria massime	Durata del finanziamento (anni)	TAEG	Importo della rata per € 100.000,00 di capitale
4,76%	€ 2.000	5	6,23%	1.878,15 €
5,39%	€ 2.000	10	6,27%	1.081,82 €
5,76%	€ 2.000	15	6,46%	832,95 €
5,93%	€ 2.000	20	6,64%	842,08 €

Il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

Il cliente potrà consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'articolo 2 della legge n. 108/96 (c.d. "legge antiusura") presso le filiali della banca, nonché sul sito internet www.gbmbanca.it.

Tasso effettivo globale medio (T.E.G.M.) rilevato trimestralmente ai sensi della legge sull'usura dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, per la categoria di operazione "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese":

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

	VOCI	COSTI
TASSI	Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito.
	Durata	Da 5 anni a 20 anni
	Tasso di interesse nominale annuo MUTUO A TASSO FISSO	Tassi applicabili, esemplificativi, con rilevazione del parametro di riferimento al 25 giugno 2018 (valori medi mensili) + spread del 4,50%: - per durata fino a 5 anni: 4,76% - per durata fino a 10 anni: 5,39% - per durata fino a 15 anni: 5,76% - per durata fino a 20 anni: 5,93% Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Parametro di indicizzazione MUTUO A TASSO FISSO	Valore lettera EurIrs a 5-10-15-20 anni pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" 2 giorni lavorativi precedenti quello di stipula

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

		Spread MUTUO A TASSO FISSO	Lo spread viene definito a seconda della durata del mutuo e della percentuale finanziata del valore dell'immobile Valore Massimo: 4,50%
		Tasso di interesse nominale annuo MUTUO A TASSO VARIABILE	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per tutto il mese di riferimento ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> • BCE • Spread (misura fissa annua)
		Parametro di indicizzazione MUTUO A TASSO VARIABILE	Il tasso d'interesse è definito sulla base del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della banca centrale europea (BCE). BCE (rata mensile), rilevato l'ultimo giorno del mese antecedente la decorrenza della rata, e pubblicato dal quotidiano Il Sole 24 ore o da altro quotidiano equipollente
		Spread MUTUO A TASSO VARIABILE	Lo spread viene definito a seconda della durata del mutuo e della percentuale finanziata del valore dell'immobile Valore Massimo: 4,50%
		Tasso di interesse di preammortamento	Stesso valore del tasso di interesse nominale annuo previsto per l'ammortamento
		Tasso di mora	2,00 % di maggiorazione sul tasso di interesse nominale annuo
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Valore Massimo 2,00% dell'importo del mutuo
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Gratuita
		Incasso rata	€ 2,00
		Invio comunicazioni	Gratuita
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 200,00 oltre alla prestazione del notaio
		Rinnovazioni ipotecarie	€ 150,00 oltre alla prestazione del notaio
		Accollo mutuo	Gratuito
		Sospensione pagamento rate	Gratuito
		Cancellazione dell'ipoteca	€ 150,00 oltre alla prestazione del notaio Non si applica qualora si verifichi la fattispecie prevista dall'art. 40 -bis del Testo Unico Bancario (cancellazione telematica)
		Certificazioni in genere	€ 25,00
Commissioni per estinzione anticipata	Gratuita: per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o lo svolgimento di attività economica o professionale; 2% massimo sul capitale residuo: per altre finalità		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "Francese"	
	Tipologia di rata	Costante	
	Frequenza delle rate (periodicità del rimborso)	Mensile, trimestrale o semestrale a scelta del cliente	

CLAUSOLE CONTRATTUALI
DIRITTO DI RECESSO SPETTANTI AL CLIENTE ED ALLA BANCA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Il Cliente e la Banca possono recedere dal contratto in qualunque momento. In caso di recesso da parte del Cliente dovrà corrispondere oltre al debito residuo ed al rateo di interessi maturati anche una penale di estinzione anticipata pari all'1,00% del debito residuo (esempio: per rimborso di un debito residuo di euro 1.000,00: euro 1.000,00 x 1% = euro 10,00).

TEMPI MASSIMI PER LA CHIUSURA DEL RAPPORTO

Entro trenta giorni dalla data di ricezione della richiesta scritta pervenuta dal cliente.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
RECLAMI
MEZZI DI TUTELA STRAGIUDIZIALE DI CUI IL CLIENTE PUÒ AVVALERSI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca via Emilio de' Cavalieri n.7, 00198 Roma e mail info_gbmbanca@legalmail.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi 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 alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Per ogni controversia che dovesse sorgere in dipendenza del Contratto, è competente, a scelta della Banca, il Foro di Milano. Tuttavia, se il Cliente è classificato come "Consumatore", Foro competente è quello della sua residenza o del suo domicilio eletto.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

Ammortamento	E' il piano di restituzione graduale del prestito mediante il pagamento periodico di rate.
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 intercorrente tra la data di erogazione del finanziamento e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento per il quale vengono calcolati interessi di preammortamento percepiti prima dell'inizio dell'ammortamento
Rata	Pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del prestito secondo le scadenze stabilite contrattualmente: La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato) - una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il prestito)
T.A.E.G.	Il tasso annuo effettivo globale (TAEG) è il costo totale del credito a carico del consumatore espresso in percentuale annua del credito concesso. Il TAEG comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito (quali ad esempio spese di istruttoria, spese di apertura pratica, spese di incasso rate)
T.E.G.M.	Media aritmetica dei tassi sulle singole operazioni delle banche e degli intermediari finanziari non bancari, corretta per la variazione del valore medio del tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'eurosistema ai sensi dell' art. 2, comma 1 e 2 della Legge 108/1996
Tasso fisso	Tasso di interesse che rimane fisso durante la durata del finanziamento

