

INFORMAZIONI SULLA BANCA

GBM BANCA SpA

Sede Legale e Amministrativa: Lungotevere Michelangelo n. 5 00192 Roma.

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. 06/3223199 Fax 06/68300986**DA COMPILARE SOLO IN CASO DI “OFFERTA FUORI SEDE”**

NOME E COGNOME DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
INDIRIZZO E TELEFONO DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
INDIRIZZO E-MAIL DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	Dipendente di GBM BANCA
Il sottoscritto _____ dichiara di aver ricevuto copia del presente foglio informativo.	
Data _____	Firma _____

MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO**CHE COS'E' IL MUTUO**

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 fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

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 della banca e sul sito della banca www.gbmbanca.it.

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

Importo del mutuo	Durata	TAEG
€ 100.000	5 anni	6,23%
€ 100.000	10 anni	6,27%
€ 100.000	15 anni	6,46%
€ 100.000	20 anni	6,64%

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.

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	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	Valore lettera EurIrs a 5-10-15-20 anni pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" 2 giorni lavorativi precedenti quello di stipula
		Spread	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
		Variatione/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

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento

I tassi effettivi sono stati calcolati in base al parametro di riferimento rilevato, sul quotidiano "Il Sole24Ore".

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%

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 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 €

* Tasso di interesse: parametro di riferimento IRS al 25 giugno 2018 + spread del 4,50% (valore massimo applicabile).

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.gbmbanca.it) ed è comunque riportato sul presente Foglio Informativo:

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica;
- Adempimenti notarili;
- Assicurazione immobile (incendio, scoppio e fulmine);
- Imposta sostitutiva;
- Imposte per iscrizione ipoteca

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Di norma 30 giorni (dalla presentazione della documentazione)
Disponibilità dell'importo	L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di 30 giorni dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti: <ul style="list-style-type: none"> - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca; - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole; - ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo; - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati; Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

Valuta di accredito	Data di stipula del contratto
---------------------	-------------------------------

CLAUSOLE CONTRATTUALI

ESTINZIONE ANTICIPATA

La parte mutuataria può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, in linea capitale ed interessi, ivi inclusi quelli moratori, a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice. Il Cliente dovrà corrispondere oltre al debito residuo ed al rateo di interessi maturati anche una penale di estinzione anticipata se prevista dalla normativa vigente tempo per tempo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale, con la restituzione di tutto quanto ancora dovuto prima della scadenza del mutuo. La parte mutuataria non ha alcun obbligo di preavviso alla Banca. Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione anticipata, totale, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

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. Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni lavorativi dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

TEMPI MASSIMI PER LA CHIUSURA DEL RAPPORTO

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

RECLAMI

RECLAMI

MEZZI DI TUTELA STRAGIUDIZIALE DI CUI IL CLIENTE PUÒ AVVALERSI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca via Abate Gimma, 136 70122 Bari 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.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

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.
Cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo	L'ipoteca iscritta si estingue automaticamente a seguito dell'estinzione, anche anticipata, del mutuo; in questo caso la Banca, salvo che ricorra un giustificato motivo, è tenuta ad inviare, all'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo, entro trenta giorni da quando essa è avvenuta, senza alcun onere per il cliente.
BCE (tasso)	E' il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato determina il tasso che regolerà tempo per tempo il mutuo

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 pagare più il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del credito.
Parametro 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 ai parametri di riferimento o 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 ed 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	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 individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.