

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**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 VARIABILE**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 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

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	Importo totale dovuto dal cliente	TAEG BCE rata mensile
€ 100.000	5 anni	111.978,60 €	6,41 %
€ 100.000	10 anni	124.606,80 €	5,56 %
€ 100.000	20 anni	152.316,00 €	5,14 %

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	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	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	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
		Incaso rata	€ 2,00
		Invio comunicazioni	Gratuita
		Variante/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

Data valuta	BCE
05.06.2014	0,15%
04.09.2014	0,05%
25.06.2018	0,00%

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 (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 0%, la riduzione non è stata effettuata)

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).

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	<p>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:</p> <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; <p>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.</p>
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 Emilio de' Cavalieri 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.

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)	Il tasso d'interesse è definito sulla base del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della banca centrale europea (BCE).
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.
