

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario 1° CASA Tasso Fisso (IRS) Offerta Fuori Sede (3235023/000 Mutuo FOND-1aCasa-F.ri sede-TF(IRS)-LTV80)

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa

via G.Mazzini, 152 - 40138 - Bologna (BO)

Tel. : 051-396911 - Fax: 051-396975

Sito web: www.emilbanca.it - Email: posta@emilbanca.it - PEC: pec@postacert.emilbanca.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna n. 02888381205

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5701, Cod. ABI: 07072

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A195113

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia. Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con Capogruppo Iccrea Banca S.p.A. che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

Che cos'è 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 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". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è Mensile.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

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.

Mutuo a stato di avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca. Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo fondiario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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 e sul sito del finanziatore www.emilbanca.it.

Emil Banca aderisce al Fondo Garanzia Prima Casa

Il Fondo di garanzia per la prima casa (c.d. Fondo prima casa), è stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48 lett. c). Il Fondo è stato recentemente rifinanziato con il Decreto Sostegni-bis (DL. 25 maggio 2021, n.73, art. 64). Il fondo prevede una garanzia pubblica del 50% (con controgaranzia dello Stato). In caso di richiesta della garanzia del Fondo, parte mutuataria e parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l'accesso al Fondo poiché, come previsto dalla vigente normativa, non è possibile l'intervento di ulteriori garanzie (terzo datore di ipoteca) in presenza della garanzia statale.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 123.423,02 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 293.423,02 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,56450%

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

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: importo totale del credito 170.000,00 euro, durata 20 anni. Polizza obbligatoria Incendio e Scoppio per tutta la durata del finanziamento premio annuo ricorrente presunto 154,36 euro (premio complessivo per i 20 anni: 3.087,20 euro) calcolato sulla base della polizza Formula Casa e Famiglia di BCC Assicurazioni (requisiti: Dimora abituale; Tipologia costruttiva: Cemento Armato; metri quadrati totali: 120); provvigioni per mediazione creditizia, compenso dovuto dal richiedente il finanziamento al mediatore per il servizio di mediazione creditizia svolta (costo complessivo presunto per la somma finanziata adottando una provvigione media del 4%: 6.800,00 euro); L'esempio rappresentativo per il TAEG è stato calcolato considerando il tasso Irs a 20 anni arrotondato allo 0,10 superiore pari a 2,40 + spread 3 = tasso finito per l'esempio 5,40%.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 2.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: 0,30000% dell'importo finanziato, con un minimo di 360,00 euro e con un massimo di 5.000,00 euro

Imposta sostitutiva: 425,00 euro

Oneri per mediazione: 6.800,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 400,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 300,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: ASS.SCOPPIO INC 154,36 euro annuale anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,42500%

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

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: (ferme le condizioni dell'esempio sopra indicato) importo totale del credito 170.000,00 euro, durata 20 anni. Polizza facoltativa di tipo PPI a copertura vita (garanzia decesso e invalidità permanente infortunio o malattia) e danni (perdita involontaria di impiego) ipotesi rappresentativa alle seguenti condizioni: maschio, 41 anni, dipendente, privato. Nome della compagnia: Bcc Assicurazioni; prodotto assicurativo: Mutuo al Sicuro 2.0 - premio presunto annuo ricorrente di euro 889,22 (premio complessivo per 20 anni 17.784,45 euro).

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 2.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: 0,30000% dell'importo finanziato, con un minimo di 360,00 euro e con un massimo di 5.000,00 euro

Imposta sostitutiva: 425,00 euro

Oneri per mediazione: 6.800,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 400,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 300,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: ASS.SCOPPIO INC 154,36 euro annuale anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: BCC AS.PRES.SIC 889,22 euro annuale anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	80 % del valore dell immobile (calcolato come il minore tra il valore di perizia ed il prezzo di compravendita) Massimo 1.000.000 euro
Durata minima	19 MESI
Durata massima	300 Mesi . Per i Soci Emil Banca : 360 mesi. Preammortamento: 12 mesi (compreso nella durata massima). La scadenza non potrà estendersi oltre l ottantesimo anno di età del contraente o di uno dei contraenti.
Garanzie accettate	Iscrizione ipotecaria sul bene immobile offerto in garanzia previa valutazione dello stesso effettuata da un professionista a ciò abilitato di gradimento del finanziatore. I costi di perizia tecnica che il cliente deve sostenere sono indicati alla voce Perizia tecnica.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo fisso	IRS di Periodo + Spread Tasso determinato sulla base dell'indice di riferimento IRS fisso arrotondato allo 0,10 superiore per l'intera durata del contratto di credito immobiliare + spread. Esempio tasso rilevato al 01/01/2025 lrs 20 anni 2,40% + 3 = 5,40%
Indice di riferimento	IRS arrotondato allo 0,10 superiore con scadenza pari alla durata del contratto di credito immobiliare relativo alla quotazione dell'ultimo giorno del mese antecedente il giorno di consegna del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato che accompagna l'offerta vincolante della Banca, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici il giorno successivo alla data di quotazione. IRS amministrato da ICE Benchmark Administrator Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle Informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
Spread	Massimo applicabile + 3,00 punti percentuali
Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	Uguale al tasso di interesse nominale annuo

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 2.000,00 euro
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	0,30000% dell'importo finanziato, con un minimo di 360,00 euro e con un massimo di 5.000,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri per mediazione	5,00%
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	400,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata - con addebito in c/c	5,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
- mediante SDD	5,00 euro
- per cassa	5,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori	300,00 euro
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	1,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	Mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO Sole 24 ore)

Indice di riferimento	Data	Valore
Tasso IRS 10 anni arr. 10 cent. sup.	01/01/2025	2,400
Tasso IRS 15 anni arr. 10 cent. sup.	01/01/2025	2,500
Tasso IRS 20 anni arr. 10 cent. sup.	01/01/2025	2,400
Tasso IRS 25 anni arr. 10 cent. sup.	01/01/2025	2,300

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto. "Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula"

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
lrs a 10 a arr. a 0,10 2,40+ spread 3 = 5,40%	10	1.080,56 euro
lrs a 15 a arr. a 0,10 2,50+ spread 3 = 5,50%	15	817,15 euro
lrs a 20 a arr. a 0,10 2,40+ spread 3 = 5,40%	20	682,50 euro
lrs a 25 a arr. a 0,10 2,30+ spread 3 = 5,30%	25	602,32 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.emilbanca.it).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria
<p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: per tutta la durata del finanziamento, danni causati da incendio scoppio e fulmine su importo peritale del fabbricato garantito; vincolo a favore della Banca solo in caso di polizza assicurativa non distribuita dalla stessa. Per immobile -DONATIVO- in presenza di immobile concesso in garanzia che derivi da una precedente donazione) è richiesta ulteriore polizza assicurativa contro i rischi ex art. 563 cc avente i seguenti contenuti minimi: garanzia contro i rischi ex art. 563 codice civile su importo peritale del fabbricato garantito; durata ventennale o fino al termine del finanziamento se inferiore ad anni 20; vincolo a favore della Banca solo in caso di polizza assicurativa non distribuita dalla stessa. se polizza non collocata dal Finanziatore questa sarà a beneficio dello stesso.</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.</p>
<p>Formula Casa e Famiglia di Bcc Assicurazioni Spa (www.bccassicurazioni.com) Protezione mutuo incendio di Assimoco Nuova Globale Fabbricati di Assimoco (www.assimoco.it)</p>

Servizi accessori	
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Mutuo al Sicuro 2.0 di Bcc Assicurazioni Spa (www.bccassicurazioni.com); Più Protezione Assimoco di Assimoco (www.assimoco.it)
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG ASS.SCOPPIO INC 154,36 euro annuale anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG BCC AS.PRES. SIC 889,22 euro annuale anticipato.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	200,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	15,00 euro
Spese per altre comunicazioni	1,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	7,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 26,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	200,00 euro
Accollo mutuo	200,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	1.500,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

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 15 giorni dalla richiesta.

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

- Fotocopia documento identità in corso di validità (Fronte /Retro) - Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario - Fotocopia tesserino codice fiscale o Carta dei Servizi	- Per i lavoratori autonomi iscrizione C.C.I.A.A o Albo Professionale - Informazioni sulla situazione lavorativa (contratto a tempo determinato o indeterminato -datore di lavoro) - Documenti di reddito aggiornati (esempio ultime buste paga, mod. 730 - Unico - CUD)
- Documentazione su altre entrate (esempio affitti attivi ecc.) - Dettaglio delle operazioni di finanziamento (mutui, prestiti personali, aperture di credito ecc.) - Dettaglio di eventuali altri debiti non finanziari	- Informazioni patrimoniali (proprietà immobiliari , investimenti ecc.) - Certificato contestuale di residenza - Eventuale sentenza di divorzio o di omologa separazione - Questionario adeguata verifica

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di personale di Filiale di Emil Banca.

Informazioni sul servizio di consulenza

Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Tutti i Finanziamenti / prodotti Emil Banca destinati ai consumatori
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Nessun compenso richiesto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Se la richiesta di finanziamento è presentata tramite intermediario la Banca gli corrisponderà una commissione massima di importo pari allo 0,90% calcolato sull'importo del mutuo erogato.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' 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 fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa - via G.Mazzini, 152 - 40138 - Bologna (BO), mail reclami@emilbanca.it e PEC pec@postacert.emilbanca.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice 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 "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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Stato avanzamento lavori (SAL)	L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti.
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.
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 (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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
IRS	Tasso lettera IRS – Interest Rate Swap in euro verso "Euribor", correlato alla durata del finanziamento
Spread	E' il valore che viene aggiunto a tasso di riferimento. Dalla somma dei due indici si ottiene il tasso nominale applicato al mutuo