

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI
(D.LGS 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.p.A. – GRUPPO BANCARIO CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA
Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna
Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it
Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3
Aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia,
iscrizione all'albo delle Aziende di Credito presso Banca d'Italia n. 5096

In caso di offerta "Fuori Sede" compilare i riferimenti del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Soggetto: _____ Società: _____ Qualifica: _____

Eventuale Albo o Elenco di iscrizione _____ Nr. _____

Indirizzo: _____ Numero di telefono: _____ e-mail: _____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente documento dal soggetto sopra indicato:

Nome del Cliente: _____ Data e Firma del Cliente _____

La Banca commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO OGGETTO DELL'ACCORDO

La Banca ha sottoscritto con Italcredi S.p.A., società del Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ravenna, uno specifico accordo con il quale la Banca conferisce l'incarico di promuovere, per proprio conto, la conclusione di contratti relativi ai mutui fondiari prima casa a tasso variabile aventi le caratteristiche indicate nella sezione "Caratteristiche del mutuo ipotecario fondiario prima casa".

Che cos'è il mutuo: il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad 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. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Gli interessi possono essere calcolati con il criterio dell'anno commerciale (360 giorni), o civile (365 giorni); in ogni caso la modalità applicata è esplicitata nel contratto di mutuo.

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 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.

Mutuo per TE

Può essere richiesto per l'acquisto, ristrutturazione o costruzione della prima casa, anche in caso di surroga, per importi fino all'80% dei costi sostenuti. Le richieste devono essere sottoscritte entro il 31/03/2016.

Per i primi 3 anni il tasso del mutuo è pari al 1,20% fisso. Per gli anni successivi il cliente può passare dal tasso fisso al variabile (e viceversa) ogni 5 anni.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- Impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, qualora il prestito finalizzato sia a tasso fisso;
- Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese), se contrattualmente previsto.

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 nostro sito internet www.lacassa.com.

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:
Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Caratteristiche del mutuo ipotecario fondiario PRIMA CASA

Classe di operazione	<p>I mutui ipotecari/fondiari sono finanziamenti oltre il breve termine assistiti da una garanzia reale rappresentata dall'ipoteca, il cui rientro avviene secondo un piano di ammortamento prestabilito (solitamente francese, rata e scadenza fissa).</p> <p>L'importo massimo erogabile è pari all'80% del minore tra il valore di perizia ed il costo di acquisto o del costo delle opere di costruzione, compreso il costo dell'area.</p> <p>In presenza di pregresse iscrizioni ipotecarie sull'immobile, è stabilito che nel calcolo dell'importo concedibile debbano essere considerati i debiti residui dei precedenti finanziamenti.</p>
Tipologia	Mutuo a tasso variabile
Durata	Medio – Lungo termine (e comunque maggiore di 5 anni)
Destinatari	Privati
Finalità	Mutui per acquisto prima casa
Importo massimo finanziabile	Mutui fondiari 80% del minore fra il valore di perizia ed il costo di acquisto o del costo delle opere di costruzioni + il costo dell'area.
Garanzie	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca; • Fideiussioni Bancarie o polizze fideiussorie di compagnie assicurative (facoltativa); • Assicurazione rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio tramite compagnia assicurativa Benevisa (obbligatoria); • Eventuale assicurazione sulla vita del beneficiario (facoltativa); • Fideiussione personali.
Polizze assicurative	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rischi sull'immobile</u> I beni immobili oggetto della garanzia ipotecaria debbono essere obbligatoriamente assicurati contro i rischi di incendio e fulmine, presso primaria Compagnia di Assicurazione, con vincolo a favore della Banca interessata in forza di appendice alla polizza o ai sensi dell'art.2742 del c.c. La compagnia assicurativa è tenuta ad informare tempestivamente la Banca interessata qualora il Cliente non provveda al pagamento del premio. In questa ipotesi la Banca interessata può provvedere direttamente al pagamento del premio rivalendosi poi sul Cliente, ciò al fine di evitare il rischio di mancato pagamento del premio, con conseguente mancata copertura da parte dell'assicurazione. Durante la vita del mutuo non possono avere luogo diminuzioni delle somme assicurate, storni o disdette del contratto di assicurazione senza il consenso scritto della Banca interessata e, nel caso di sinistro, la compagnia assicuratrice può risarcire solo previo consenso della Banca medesima. • <u>Rischi sulla persona</u> In alcuni casi, secondo le convenzioni stipulate con le compagnie assicurative, gli intestatari del mutuo hanno la possibilità di assicurare, al momento della stipula del mutuo o successivamente, il rischio morte o invalidità permanente superiore al 60% dovuta ad infortunio, mediante sottoscrizione di una polizza. In caso di sinistro la compagnia garantisce l'estinzione del mutuo fino ad un massimo di € 77.500,00. Per le persone di età superiore a 75 anni gli indennizzi vengono ridotti del 50%.
Modalità di pagamento/rimborso	<ul style="list-style-type: none"> • Rate mensili addebitate direttamente su c/c aperto presso una Filiale della rispettiva Banca. • In alcuni casi è previsto, inoltre, un periodo di pre-ammortamento di durata variabile decorrente dalla data di erogazione fino alla data di inizio dell'ammortamento vero e proprio, durante il quale viene effettuato il pagamento di soli interessi. Il periodo di preammortamento non deve superare di norma il periodo di 24 mesi. • Nella quasi totalità dei casi l'ammortamento prevede un piano di rimborso a rata costante e durata fissa (cosiddetto ammortamento alla francese) e gli interessi sono calcolati utilizzando per il calcolo dei giorni l'anno commerciale. Al momento della variazione del tasso viene ricalcolato il piano di ammortamento.

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il costo totale di un mutuo può essere sintetizzato con il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale).

Il TAEG è espresso in percentuale annua sull'ammontare del finanziamento concesso e viene calcolato considerando oltre agli interessi, tutte le spese, gli oneri e le imposte sostenute dal cliente per la concessione del finanziamento.

Grazie al TAEG è possibile confrontare più mutui tra di loro e scegliere il mutuo più conveniente in relazione alle proprie esigenze.

A titolo esemplificativo, si riporta il TAEG calcolato per un finanziamento richiesto per l'acquisto dell'abitazione principale, garantito da ipoteca, di Euro 100.000,00, con durata pari a 15 anni (180 mesi), rate mensili, a TASSO VARIABILE

TAEG dell'operazione nell'esempio pari al 3,46%, calcolato tenendo conto dei seguenti oneri:

Tasso di interesse annuo nominale, parametrato all'Euribor 3 mesi arrotondato ai 10 centesimi superiori, maggiorato di uno spread di 3,00%. Tasso minimo 3,00%	3,10%
Spese di istruttoria	Euro 250,00
Spese di perizia	Euro 275,00
Spese di incasso rata	Euro 2,00 per ogni rata
Costo complessivo Assicurazione Incendio, scoppio e fulmine su immobile (premio annuo moltiplicato per gli anni di durata del finanziamento)	Euro 1.050,00
Imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo finanziato (acquisto prima casa)	Euro 250,00
Spesa complessiva per invio rendiconto e documento di sintesi annuo (per l'intera durata del finanziamento)	Euro 16,00

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

VOCI DI COSTO

Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)

	Importo massimo finanziabile	Massimo 80% del minore fra - il valore di perizia dell'immobile dato a garanzia, - il costo di acquisto, - il costo delle opere di costruzione + il costo dell'area
	Garanzia	Ipoteca di I grado sull'immobile oggetto del finanziamento
	Durata minima Durata massima	Oltre 60 mesi 30 anni e comunque rapportata all'età del richiedente. La durata del finanziamento + l'età del richiedente non deve essere superiore a 75 anni.
	Durata massima MUTUO PER TE	30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso Variabile pari all' Euribor 6 mesi (*) + 1,90% spread nel caso di Loan To Value =< 50% con tasso minimo = 1,88% + 2,30% spread nel caso di Loan To Value > 50% con tasso minimo = 2,28% Il Loan To Value è il rapporto fra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile
	Tasso di interesse nominale annuo MUTUO PER TE	Per i primi 3 anni: fisso 1,20% Per gli anni successivi possibilità di passare dal tasso fisso al variabile (e viceversa) ogni 5 anni, alle seguenti condizioni: se il Loan To Value (LTV) è inferiore o uguale al 50%: ▪ tasso variabile = Euribor 6 mesi (**) + 1,60 % con tasso minimo = 1,58% ▪ tasso fisso = Eurirs (*) a 5 anni + 1,90% con tasso minimo = 1,88% se il LTV è superiore al 50%: ▪ tasso variabile = Euribor 6 mesi (**) + 1,80 % con tasso minimo = 1,78% ▪ tasso fisso = Eurirs (*) a 5 anni + 2,10% con tasso minimo = 2,08%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso del mutuo
	Tasso di interesse di ritardato pagamento	Il tasso di interesse di ritardato pagamento è stabilito nella misura del tasso praticato al mutuo. La misura degli interessi di ritardato pagamento e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.

(*) La descrizione dell'Euribor è riportata nella Legenda del presente Foglio Informativo.

Al 01.12.2015 il valore dell'Euribor 6 mesi è pari a - 0,0410%.

Il tasso viene arrotondato ai 10 centesimi superiori e quindi pari a **0,000%**.

I tassi sopra riportati sono riferiti all'ultimo aggiornamento del presente foglio informativo. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.

Ultime rilevazioni dei parametri di riferimento

Parametro	Decorrenza	Valore
Euribor 6 mesi	01.12.2015	- 0,0410%
	01.11.2015	- 0,0110%
	01.10.2015	- 0,0220%

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

VOCI DI COSTO

Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)

		VOCI DI COSTO		
Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)				
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria Stante la variabilità dei tassi di mercato nonché la possibile variazione delle situazioni patrimoniali personali, la delibera di fido ha validità 4 mesi decorsi i quali, nel caso l'operazione non venga perfezionata, decadrà automaticamente e sarà priva di efficacia. Decorso tale termine, nel caso il cliente abbia interesse ad ottenere il fido, la Banca eseguirà una nuova istruttoria e delibera di fido la quale sarà nuovamente sottoposta al recupero delle suddette spese.	0,25% sull'importo nominale del mutuo L'importo viene detratto dal netto ricavo del mutuo. In caso di surroga: € 0,00	
		Stipula fuori dalla sede della filiale	€ 500,00	
		Richiesta di copia del contratto idonea per la stipula	- se è già stata concordata la data di stipula presso il notaio - pari alle spese di istruttoria se la data di stipula non è stata ancora concordata	€ 0,00
			- se lo schema di contratto è fornito con un preventivo con le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal Cliente - in caso di surroga	€ 0,00 € 0,00
	Rinuncia finanziamento	- per importi nominali del mutuo inferiori o pari a Euro 50.000,00	€ 100,00	
		- per importi nominali del mutuo superiori a Euro 50.000,00	€ 250,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	Mensile con addebito automatico in conto corrente Mensile/Trimestrale con RID su altra Banca	€ 15,40 € 2,00
		Spese per invio documento di sintesi (e comunicazione periodica) annuale	cartaceo € 1,00; online € 0,00 disponibile all'interno del servizio di Internet Banking del Cliente	
		Spese per comunicazione sollecito di pagamento rate		€ 5,00
		Variazione / restrizione ipoteca		€ 125,00
		Rinnovo ipoteca	Recupero spese vive sostenute dalla Banca	
		Cancellazione ipoteca presso Notaio se richiesta dal Cliente	Spese Notarili +	€ 210,00
		Accollo mutuo		€ 175,00
Nuova perizia su immobile		Recupero spese richieste dal professionista		
Premi assicurativi insoluti (polizza fabbricati)		Rivalsa sul cliente oltre al premio stesso	€ 40,00	
Erogazione a stato avanzamento lavori			€ 200,00	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Commissione annuale sulla somma concessa e non utilizzata (solo per mutui a tranches)		0,30%	
	Variazione Garanzie Condizioni e Delibere diverse		€ 258,23	
	Frazionamento del mutuo	Per ogni quota	€ 335,00	
	Tipo di ammortamento	"Francese"		
Tipologia di rata	Costante			
Periodicità delle rate	Mensile			

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

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 pari al valore dell'Euribor al 01/04/2015)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
2,6000%	10	€ 947,25	€ 1.022,84	€ 943,57
2,6000%	15	€ 671,51	€ 757,42	€ 667,38
2,6000%	20	€ 534,79	€ 628,26	€ 530,35
2,6000%	25	€ 453,67	€ 553,52	€ 448,97

(*) Solo per mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Le spese sono regolate direttamente dal Cliente al Perito gradito anche alla Banca. In caso di surroga: € 0,00
Adempimenti Notarili	secondo il tariffario del professionista scelto dal Cliente
Assicurazione Fabbricati (incendio, scoppio e fulmine)	Per tutta la durata del mutuo, la parte mutuataria ha l'obbligo, anche nel proprio interesse, di assicurare gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio e fulmine presso primaria Compagnia di Assicurazione. Le polizze che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno depositate presso la Banca per tutta la durata dell'operazione e le somme dovute dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di indennizzo, in caso di sinistro, saranno vincolate, limitatamente all'importo corrispondente a quanto tempo per tempo ancora dovuto alla banca, al pagamento dei crediti vantati dalla Banca nei confronti della parte mutuataria in dipendenza dell'affidamento, in forza di appendice di vincolo alla polizza o ai sensi dell'art.2742 del c.c.. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca stessa.

I seguenti servizi possono essere acquistati anche attraverso la Banca

Perizia tecnica effettuata da personale del Gruppo Bancario	€ 200,00 + iva
---	----------------

Imposta sostitutiva

Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo: - o, se seconda casa	0,25% 2,00%
----------------------------	--	----------------

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del mutuo è pari a 30 giorni, salvo eventuali ritardi non imputabili alla Banca (perito, notaio o necessità particolari del cliente).

- Disponibilità dell'importo

L'importo da erogare è reso disponibile entro 5 giorni lavorativi dopo la ricezione della relazione definitiva di iscrizione di ipoteca rilasciata dal notaio.

ALTRO

- Revoca del contratto

In caso di estinzione a seguito di revoca dell'affidamento da parte della Banca (risoluzione o decadenza del contratto) ai sensi degli articoli contrattuali viene applicato un indennizzo pari al 3,00% sul capitale residuo.

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G. Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere in tutto o in parte il mutuo con preavviso minimo di 5 giorni lavorativi senza 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, l'estinzione totale o parziale comporta il pagamento di un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto che non potrà essere superiore al 3% calcolato sul capitale rimborsato anticipatamente.

Il suddetto compenso è applicabile anche in caso di estinzione anticipata parziale o totale dei contratti di mutuo stipulati precedentemente al 1/2/2007 per l'acquisto della prima casa, ed è inoltre applicabile in caso di estinzione anticipata totale o parziale dei mutui stipulati precedentemente al 3/04/2007 per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, da parte di persone fisiche.

Portabilità del mutuo

In qualunque momento è possibile trasferire il mutuo presso un'altra Banca, senza alcuna spesa o penalità.

E' la cosiddetta "portabilità", che consiste nella stipula di un nuovo mutuo di importo pari a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate tra il cliente e la nuova Banca, ma consentendo alla nuova Banca di subentrare, attraverso la surroga, nella titolarità della garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato con la Banca precedente.

Questo avviene senza la richiesta di consenso della Banca di provenienza e con il mantenimento dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario.

Per favorire al massimo la portabilità il relativo processo è totalmente gratuito. Sono gratuiti:

- la chiusura del vecchio contratto di mutuo, senza penali di estinzione anticipata
- l'annotazione della surroga e la concessione del nuovo mutuo, inclusi l'istruttoria, gli accertamenti catastali e gli eventuali costi notarili (a carico della nuova Banca).

Il cliente può richiedere direttamente alla nuova Banca di effettuare la portabilità senza necessità di rivolgersi alla Banca originaria. Questo è possibile anche grazie ad una procedura elettronica interBancaria ("cambio mutuo") che consente, in maniera rapida ed efficiente, lo scambio di informazioni tra la Banca originaria e la nuova Banca.

Con la portabilità si possono cambiare tipo di tasso (da fisso a variabile o viceversa) e la durata residua del mutuo ma non il debito (capitale) residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto viene estinto entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta di estinzione da parte del Cliente.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento, per posta ordinaria all'indirizzo "Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. – Ufficio Reclami – Piazza G. Garibaldi 6 – 48121 Ravenna", o per posta elettronica alla casella reclami@carira.it o tramite pec a reclami-carira@pec.it ovvero consegnata allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice 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.

Nel caso in cui il Cliente abbia esperito il suddetto procedimento presso l'ABF si intende assolta la condizione di procedibilità prevista dalla normativa più oltre indicata. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, quale condizione di procedibilità, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, ricorrendo:

- 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.

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

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.
BCE (tasso)	Tasso di Riferimento Principale BCE. Viene adottato il tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema (Fonte Banca Centrale Europea – Sito Internet: http://www.ecb.europa.eu).
Euribor (tasso)	Euro Interbank Offered Rate. Si intende la media aritmetica mensile dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie fissati dalla FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA e pubblicato di norma su "IL SOLE 24 ORE" moltiplicato per il coefficiente 365/360 (colonna "365" de "Il Sole 24 Ore"). Verrà presa a base la media del tasso Euribor, come sopra determinata, rilevata alla fine di ogni mese e applicata a decorrere dal primo giorno del mese successivo.
Eurirs (tasso)	European Interest Rate Swap. Tasso di riferimento utilizzato per i mutui a tasso fisso. Viene fissato dalla FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA e pubblicato di norma su "IL SOLE 24 ORE" (colonna "Lett." de "Il Sole 24 Ore").
Frazionamento	Procedimento attraverso il quale la parte mutuataria, nonché i suoi eredi o aventi causa, può richiedere con oneri a suo carico la suddivisione del finanziamento e la relativa divisione dell'ipoteca in quote. Il mutuo originario sarà in questo modo ripartito in più finanziamenti ciascuno garantito dalla parte di ipoteca di competenza.
Imposta sostitutiva	Imposta parti 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 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.
Loan To Value	Il Loan To Value è il rapporto fra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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	Nel piano di ammortamento la somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. Tuttavia la rata costante nel corso del tempo può subire modifiche in aumento o in diminuzione per effetto dell'applicazione di un tasso di interesse variabile.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere delle rate pagate
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rendistato (tasso)	Tasso generato dalla media mensile dei rendimenti di un campione di titoli pubblici a tasso fisso, quotati sul MOT, con vita residua superiore all'anno. (Fonte Banca d'Italia – Sito Internet: http://www.Bancaditalia.it).
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 di 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 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	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.

Foglio Informativo
Mutuo ipotecario PRIMA CASA – convenzione riservata
Italcredi

Sede Sociale e Direzione Generale:

Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it - Cap. Soc. 174.660.000,00 Euro interamente versato Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

preammortamento	
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso minimo	Tasso di interesse sotto il quale non operano le eventuali fluttuazioni al ribasso del tasso variabile.
Tasso di interesse di ritardato pagamento	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate. Gli interessi di ritardato pagamento vengono conteggiati esclusivamente sulla quota capitale della rata scaduta e impagata per i giorni di calendario di effettivo ritardo del pagamento, senza capitalizzazione.
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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia(*) della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore. (*) Il tasso soglia è calcolato aumentando il tasso medio rilevato (TEGM) di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza fra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.lacassa.com , (sezione Trasparenza).