

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Fondiario Ordinario a Imprese Socie

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LOCOROTONDO

Cassa Rurale ed Artigiana - Società Cooperativa

Piazza Marconi, 28 - 70010 Locorotondo (BA)

Tel.: 0804351311

E-mail: segreteria@bcclocorotondo.it - Sito internet: www.bcclocorotondo.it

Registro delle Imprese di Bari e C.F. 00369440722

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4494 - cod. ABI 08607

Iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente n. A169020

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito

Cooperativo Italiano S.p.a. – Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca P.IVA 02529020220

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO ORDINARIO

Il Mutuo Fondiario Ordinario è destinato a finanziare operazioni di ripianamento/consolidamento oppure esigenze di liquidità.

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario 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: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate, anche se non consecutive, ovvero anche di una sola rata per oltre 180 giorni. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

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 indici di riferimento (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Quando è previsto un tasso minimo, al di sotto del quale il tasso d'interesse variabile indicizzato non può attestarsi, l'allineamento del tasso variabile all'andamento del mercato viene bloccato al

raggiungimento del valore del tasso minimo medesimo.

Mutuo a tasso fisso

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

Il rischio principale è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato e quindi delle rate.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Variabile

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 6,31%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito 6,82%
------------------------	-------------------------------------	--

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 2.073,50 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile, il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato ipotizzando un finanziamento di importo di € 100.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento. Sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva nella misura stabilita dalle norme fiscali vigenti, le spese di incasso rata, le spese di invio delle comunicazioni periodiche di Trasparenza, le spese di perizia tecnica¹ ed il premio per la polizza² contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

¹ Il costo da sostenere è riferito alla perizia iniziale Valutazione "Full" riportato nella sezione "Altre spese da sostenere".

² Gli oneri assicurativi, stimati in € 1.701,70, sono riferiti alla copertura assicurativa obbligatoria dell'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio e sono stati ottenuti dalla Banca richiedendo alla Compagnia Assimoco S.p.A. un preventivo assumendo un valore assicurabile dell'immobile artigianale a garanzia di € 120.000,00 ed il pagamento di un premio annuale di € 170,17 per 10 anni.

È facoltà del cliente scegliere di acquisire la copertura assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato tramite la Banca con la Compagnia Assimoco S.p.A. oppure direttamente con altra Compagnia a sua scelta.

La polizza non collocata per il tramite della Banca deve essere vincolata a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi sostenuti in via anticipata saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Tasso Fisso

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 7,3%
------------------------	-------------------------------------	----------------

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito
------------------------	-------------------------------------	---

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 2.073,50 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile, il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato ipotizzando un finanziamento di importo di € 100.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento. Sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva nella misura stabilita dalle norme fiscali vigenti, le spese di incasso rata, le spese di invio delle comunicazioni periodiche di Trasparenza, le spese di perizia tecnica¹ ed il premio per la polizza² contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

¹ Il costo da sostenere è riferito alla perizia iniziale Valutazione "Full" riportato nella sezione "Altre spese da sostenere".

² Gli oneri assicurativi, stimati in € 1.701,70, sono riferiti alla copertura assicurativa obbligatoria dell'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio e sono stati ottenuti dalla Banca richiedendo alla Compagnia Assimoco S.p.A. un preventivo assumendo un valore assicurabile dell'immobile artigianale a garanzia di € 120.000,00 ed il pagamento di un premio annuale di € 170,17 per 10 anni.

È facoltà del cliente scegliere di acquisire la copertura assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato tramite la Banca con la Compagnia Assimoco S.p.A. oppure direttamente con altra Compagnia a sua scelta.

La polizza non collocata per il tramite della Banca deve essere vincolata a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi sostenuti in via anticipata saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

VOCI	
Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata massima	15 anni
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Fondiario Ordinario Imprese Socie TV: EURIBOR 3 M: 360 (Attualmente pari a: 1,17%) + 4,35 punti perc. Minimo: 4,35% Valore effettivo attualmente pari a: 5,52% Euribor 3 mesi/360 rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni trimestre solare e applicato con decorrenza 1° giorno del trimestre successivo, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Fondiario Ordinario Imprese Soci TF: 6,45% TV: Tasso Variabile - TF: Tasso Fisso
NOTA PER L'OFFERTA A TASSO VARIABILE: Nella determinazione della misura dello spread la Banca ha tenuto conto della presenza di un tasso minimo.	
Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento (tasso variabile)	Euribor 3 mesi/360 rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni trimestre solare e applicato con decorrenza 1° giorno del trimestre successivo, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).
Tasso di interesse di preammortamento	Preammortamento non previsto
Tasso di mora	Tasso di ammortamento in vigore al momento della mora + Fondiario Ordinario Imprese Socie TV: 1,5 punti percentuali Fondiario Ordinario Imprese Soci TF:

1,5 punti percentuali	
SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	Fondario Ordinario Imprese Socie TV: 0,75% Minimo: € 750,00 Fondario Ordinario Imprese Soci TF: 0,75% Minimo: € 750,00
Visure ipocatastali	€ 0,00
Visure Crif	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	Fondario Ordinario Imprese Socie TV: € 1,50 Fondario Ordinario Imprese Soci TF: € 1,50
Invio documenti periodici trasparenza	Fondario Ordinario Imprese Socie TV: POSTA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 Fondario Ordinario Imprese Soci TF: POSTA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Invio comunicazioni per sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per eventuale variazione/restrizione ipoteca	€ 0,00
Accollo mutuo con liberazione del debitore originario	Uguale a spese di istruttoria
Sospensione pagamento rate	Esente da spese
Spese per decurtazione del mutuo (in percentuale del debito anticipatamente estinto) (1)	Fondario Ordinario Imprese Socie TV: 1,5% Fondario Ordinario Imprese Soci TF: 1,5%
Spese estinzione anticipata (in percentuale del debito residuo) (1)	Fondario Ordinario Imprese Socie TV: 1,5% Fondario Ordinario Imprese Soci TF: 1,5%
Esempio di applicazione della penale: capitale da estinguere € 10.000,00 x 1,50% = € 150,00 (1)	
(1) Spese non dovute qualora ricorra una delle fattispecie disciplinate dagli artt. 120 ter e 120 quater del T.U.B.	
Informativa precontrattuale	Gratuita
Spese per rilascio certificazione interessi passivi	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	Mensile/ trimestrale/ semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR 3 M: 360

Data	Valore
01.10.2022	1,17%
01.07.2022	-0,2%
01.04.2022	-0,46%

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 VARIABILE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,52%	10	100.000,00 € 1.086,25	€ 1.169,17	€ 1.039,48

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,45%	10	100.000,00 € 1.132,94	Non previsto	Non previsto

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.bcclocorotondo.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: a spese del cliente (si veda tabella seguente), eseguita da uno dei periti di fiducia della Banca

	Tariffe IVA inclusa
Valutazione "Full" (con visita esterna ed interna dell'immobile):	
Finanziamento fino a € 250.000	€ 317,20
oltre € 250.000 fino a € 1.500.000,00	€ 555,10

- Adempimenti notarili: a spese del cliente;
- Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile finanziato: a cura del cliente/terzo datore d'ipoteca la scelta della compagnia ed il sostenimento dei relativi costi.

Imposta sostitutiva	0,25% del capitale finanziato
Imposte ordinarie (se non esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva)	Nella misura stabilita dalle norme vigenti.
Tasse ipotecarie	Sostenute dal cliente nella misura stabilita dalla legge vigente

SERVIZI ACCESSORI

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Copertura AssicurativaAssicurazione obbligatoria

Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato, con primaria Compagnia Assicurativa, anche per il tramite della Banca.

Assicurazione facoltativa

Tramite la Banca è possibile sottoscrivere con primaria Compagnia Assicurativa polizze di assicurazione contro i rischi di decesso, invalidità totale, temporanea o permanente, dovuta a infortunio o malattia, di perdita involontaria dell'impiego, etc.

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet www.assicuragroup.it e presso le filiali della banca.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	39 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti
Disponibilità dell'importo	15 giorni calendario dalla data stipula

ALTRO	
Garanzie	Ipoteca di primo grado pari al 200% dell'importo del mutuo, oltre ad eventuali garanzie fideiussorie nella misura pari al 150% dell'importo del mutuo.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il contratto di mutuo è stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso onnicomprensivo percentuale sulla parte di capitale anticipatamente restituito nella misura indicata nel documento di sintesi. Nessun altro onere può essere addebitato al mutuatario.

Risoluzione del contratto

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.40-bis del D. Lgs. n. 385/1993, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo – Soc. Coop.

Ufficio Reclami - Segreteria di Presidenza

Piazza Marconi n. 28 – 70010 Locorotondo (BA)

Fax: 080/4310158

e-mail segreteria@bcclocorotondo.it

pec: segreteria@pec.bcclocorotondo.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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 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;
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Euribor	L'Euribor, acronimo di <i>Euro Inter Bank Offered Rate</i> , è il tasso medio d'interesse al quale i principali Istituti bancari europei effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'Area Euro. Il suo valore varia in funzione della durata del periodo preso in esame. Rappresenta un parametro indicativo del costo del denaro ed è utilizzato come tasso di riferimento per i mutui ipotecari.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche; - finanziamento concesso a persone fisiche nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale. In caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della c.d. "seconda casa", la percentuale da applicare alla somma erogata è pari al 2,00%.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	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.

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. Le spese notarili non sono comprese.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo di 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 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 TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti ed accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti**

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a tasso variabile

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a tasso misto

• d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);

• d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.

• d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;

- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.