

# FOGLI INFORMATIVI

(ai sensi della delibera CICR del 4.3.2003)

## MUTUI PER AZIENDE GARANTITI DA IPOTECA

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa

Sede Legale: via Reverberi 1, angolo via Oberdan – 25128 BRESCIA

Sede Amministrativa e Direzione Generale: via Brescia 118 – 25075 NAVE (BS) - tel. 030.25391 - fax 030.2537695

C.F. e nr. iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: 00385040175 - Nr. REA: BS-14578

Iscritta all'albo delle società Cooperative con il n. A159293 - Iscritta all'Albo delle Banche - ABI 8692.6

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

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 SpA

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220 con codice destinatario ZS100U1

web: [www.bccbrescia.it](http://www.bccbrescia.it) mail: [info@creditocooperativodibrescia.it](mailto:info@creditocooperativodibrescia.it)

PEC: [segreteria@pec.creditocooperativodibrescia.it](mailto:segreteria@pec.creditocooperativodibrescia.it)

### CHE COS'E' IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA

Il mutuo garantito da ipoteca è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili (la Banca può comunque richiedere ulteriori garanzie).

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto. Il tasso di interesse può essere fisso, variabile o misto

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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).

La Banca opera con il Fondo di garanzia per le PMI Legge 662/96; se richiesto da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

#### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

##### **Mutuo a tasso fisso**

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

##### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

##### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Nei mutui che prevedono un tasso fisso, rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente ad eccezione del tasso di interesse.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è calcolato sulla base dell'anno civile, su un mutuo dell'importo di euro 100.000 di durata 10 anni, considerando – nella misura massima indicata nel presente Foglio Informativo – le seguenti spese: istruttoria, stipula del contratto al di fuori delle sedi della Banca, pagamento rata, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, nonché i costi di perizia che di norma si attestano sui € 444,08 (il costo è riferito alla stima di immobili "finiti"). Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali le spese per il notaio, quelle per l'iscrizione dell'ipoteca, gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva, i costi dell'assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato in quanto non quantificabili neppure per stima ed il costo dell'eventuale polizza PPI facoltativa che il cliente decidesse di sottoscrivere.

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore meramente indicativo

#### MUTUO A TASSO FISSO

TAN: 4,50% TAEG: 5,20% TAEG\*: 6,08%

#### MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO "EURIBOR 3 MESI (BASE ACT/360 GIORNI)"

TAN: 3,50% TAEG: 4,16% TAEG\*: 5,01%

#### MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALLA MEDIA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DI "MEDIA MENSILE ARITMETICA EURIBOR 3 MESI (BASE ACT/360GIORNI)" E "RENDISTATO"

TAN: 3,95% TAEG: 4,63% TAEG\*: 5,49%

TAEG\*: comprensivo del premio della polizza assicurativa facoltativa - intesa ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ovvero a tutelare altrimenti i diritti del creditore - eventualmente sottoscritta contestualmente al contratto di finanziamento (ipotizzando la sottoscrizione, da parte di un soggetto di età pari a 45 anni, di una polizza Assimoco Rate Protette a premio unico).

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia dell'immobile
	Durata minima	anni 5
	Durata massima	anni 15
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile.

<b>TASSI</b>	<b>MUTUI A TASSO FISSO</b>	
	Tasso di interesse nominale annuo Tasso di preammortamento	4,50%
	Tasso di mora	1,80 punti in più del tasso corrente al momento dell'evento calcolato solo sulla quota capitale delle rate scadute. In caso di risoluzione del contratto, 5,50 punti in più del tasso legale, attualmente pari al 0,80%
	<b>MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO "EURIBOR 3 MESI (BASE ACT/360 GIORNI)"</b>	
	Tasso di interesse nominale annuo	<p><b>Tasso ell'erogazione</b> Il tasso di interesse è pari all' "EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) tre mesi (base Act/360 giorni)" relativo al <i>secondo giorno lavorativo, calcolato in base al calendario del sistema internazionale dei pagamenti (TARGET), precedente la data di decorrenza di ciascuna variazione</i>, maggiorato dello spread pattuito (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata). Il valore arrotondato del parametro <i>alla data del 1 luglio 2019</i> è pari a: -0,30%</p> <p><b>Variazioni del tasso</b> Il tasso viene aggiornato l'1 gennaio, l'1 aprile, l'1 luglio e l'1 ottobre di ogni anno sulla base dell'andamento del parametro "EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) tre mesi (base Act/360 giorni)" riferito al <i>secondo giorno lavorativo, calcolato in base al calendario del sistema internazionale dei pagamenti TARGET (Transeuropean Automated Real time Gross settlement Express Transfer), precedente la data di decorrenza di ciascuna variazione</i>. Nel caso in cui il parametro rilevato dovesse risultare inferiore a 0,00%, il tasso di interesse che regolerà il periodo di interessi successivo sarà pari allo spread. Il tasso è sempre arrotondato allo 0,05 superiore</p>
	Parametro di indicizzazione	"EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) tre mesi (base Act/360 giorni)" ((rilevato sul sito web dell' EMMI European Money Markets Institute ( <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a> ), di norma pubblicato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale e reso disponibile anche sul sito web della Banca ( <a href="http://www.creditocooperativodibrescia.it">www.creditocooperativodibrescia.it</a> )).
	Spread	3,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	determinato con le stesse modalità previste per il tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1,80 punti in più del tasso corrente al momento dell'evento calcolato solo sulla quota capitale delle rate scadute. In caso di risoluzione del contratto, 4,50 punti in più del tasso legale, attualmente pari al 0,80%

<b>MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATI ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI DUE SEGUENTI PARAMETRI:</b> <b>a) media mensile aritmetica dell'Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni);</b> <b>b) rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato, "RENDISTATO";</b>	
Tasso di interesse nominale annuo	<b>Tasso ell'erogazione</b> Il tasso di interesse è pari alla media aritmetica semplice dei due seguenti parametri a) <b>media mensile aritmetica dell'Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni);</b> b) rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato, "RENDISTATO" calcolata sulla base dell'andamento dei parametri riferito al mese di <b>maggio 2019 (0,85%)</b> maggiorata dello spread pattuito (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata). <b>Variazioni del tasso</b> Il tasso viene aggiornato l'1 gennaio, l'1 aprile, l'1 luglio e l'1 ottobre di ogni anno sulla base dell'andamento dei parametri riferito al penultimo mese del trimestre solare precedente la decorrenza della variazione. Nel caso in cui la media aritmetica semplice dell' Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni) e del "RENDISTATO" dovesse risultare inferiore a 0,00% , il tasso di interesse che regolerà il periodo di interessi successivo sarà pari allo spread. Il tasso è sempre arrotondato allo 0,05 superiore.
Parametro di indicizzazione	Media aritmetica semplice dei due seguenti parametri a) media mensile aritmetica dell' Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni) ((rilevato sul sito web dell' EMMI European Money Markets Institute ( <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a> ), di norma pubblicato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale e reso disponibile anche sul sito web della Banca ( <a href="http://www.creditocooperativodibrescia.it">www.creditocooperativodibrescia.it</a> ) ); b) rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato, "RENDISTATO" (di norma pubblicata sul sito web della Banca d'Italia - <a href="http://www.bancaditalia.it">www.bancaditalia.it</a> ).
Spread	3,10%
Tasso di interesse di preammortamento	determinato con le stesse modalità previste per il tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	1,80 punti in più del tasso corrente al momento dell'evento calcolato solo sulla quota capitale delle rate scadute. In caso di risoluzione del contratto, 4,95 punti in più del tasso legale, attualmente pari al 0,80%

<b>SPESE MASSIME</b>	<b>Spese per la stipula del contratto<sup>1</sup></b>	Istruttoria <sup>2</sup>	1,00% dell'importo del mutuo, con un minimo di euro 500,00
		Perizia tecnica	v. sezione "altre spese da sostenere"
		Spese per stipula contratto al di fuori delle sedi della Banca	euro 300,00
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	nessuna
		Incasso rata	euro 7,00 cadauna
		Invio contabili e comunicazioni (incluse quelle previste dalla normativa sulla Trasparenza) → in forma cartacea (comunicazione periodica) → in forma cartacea (comunicazione variazioni) → on line	euro 1,00 cadauna gratuita gratuita
		Svincolo di ipoteca, eventuale cancellazione	euro 200,00
		Variazione di ipoteca, rinnovo o frazionamento	euro 500,00
		Accollo mutuo	euro 200,00
		Sospensione pagamento rate	nessuna
		Spese per rilascio dichiarazione interessi passivi	euro 20,00
		Spese per ricerca/rilascio copia documentazione d'archivio	euro 105,00 oltre alle spese vive – anche di personale – sostenute
		Spese per duplicato di quietanza	euro 10,00 cadauna
		Spese produzione certificato di sussistenza del credito	euro 50,00
		Spese per variazione domicilio	euro 10,00 cadauna

<sup>1</sup> In caso di surroga non è prevista a carico del cliente alcuna spesa per la stipula del contratto

<sup>2</sup> Le spese istruttoria – nella misura dello 0,15% con un minimo di euro 25,00 ed un massimo di euro 150,00 - sono dovute anche qualora il mutuo non venga perfezionato a seguito di rinuncia o in quanto siano trascorsi 6 mesi dalla delibera di concessione.

	Spese per sopralluogo stato avanzamento lavori/stato manutenzione	euro 150,00
	Spese per stipula atti al di fuori delle sedi della Banca	euro 300,00
	Commissione su rate in mora	euro 7,75 cadauna
	Commissioni per estinzione anticipata/decurtazione	esente nei casi previsti dall'art. 120-ter D.Lgs. 1.9.93 n. 385; negli altri casi, 1,50% del capitale anticipatamente rimborsato

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	"francese"
	Tipologia di rata per mutui a tasso variabile	Rata costante a parità di tassi con quote capitale crescenti in base all'ammortamento "alla francese". Al variare dei tassi la rata varia in conseguenza della variazione della sola quota interessi.
	Tipologia di rata per mutui a tasso fisso	Rata costante a parità di tassi con quote capitale crescenti in base all'ammortamento "alla francese".
	Periodicità delle rate	Mensile

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)  
(Fonte sito Web di "EMMI European Money Markets Institute" - Sito Web della Banca d'Italia )**

Parametro di indicizzazione	Data	Valore (arrotondato allo 0,05 superiore)
Euribor 3 mesi (base Act/360giorni)	27/06/2019	-0,30%
Euribor 3 mesi (base Act/360giorni)	28/03/2019	-0,30%
Euribor 3 mesi (base Act/360giorni)	28/12/2018	-0,30%

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Media mensile Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni)	31/05/2019	-0,312%
Media mensile Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni)	28/02/2019	-0,308%
Media mensile Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni)	30/11/2018	-0,321%

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato "Rendistato"	31/05/2019	1,94%
Rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato "Rendistato"	28/02/2019	2,07%
Rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato "Rendistato"	30/11/2018	2,64%

**Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.**

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 (mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni))**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni La rata non varia applicandosi lo spread contrattualmente previsto
3,50%	5	€ 1.819,17	€ 1.908,82	€ 1.819,17
3,50%	10	€ 988,86	€ 1.108,26	€ 988,86
3,50%	15	€ 714,88	€ 844,09	€ 714,88

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (mutuo a tasso variabile indicizzato alla media aritmetica semplice dell' Euribor 3 mesi (base Act/360 giorni) e del RENDISTATO)**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni La rata varia applicandosi lo spread contrattualmente previsto
3,95%	5	€ 1.839,40	€ 1.945,32	€ 1.794,39
3,95%	10	€ 1.010,08	€ 1.151,11	€ 950,14
3,95%	15	€ 737,18	€ 889,77	€ 672,33

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (mutuo a tasso fisso)**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,50%	5	€ 1.864,30		
4,50%	10	€ 1.036,38		
4,50%	15	€ 764,99		

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria", può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca ([www.creditocooperativodibrescia.it](http://www.creditocooperativodibrescia.it)).

Al singolo rapporto saranno sempre applicati tassi rispettosi dei limiti previsti dalla legge sull'usura.

**SERVIZI ACCESSORI**

**Polizza assicurativa obbligatoria**

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate a lato; in tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Compagnia.

Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza

Assimoco "Impresa Confort"

Assimoco "Certificato Incendio"

sarà vincolata a favore di quest'ultima.

<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b> <b>Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.</b></p> <p>Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato o una polizza assicurativa fra quelle indicate a lato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Compagnia.</p> <p>N.B. : Sono assicurabili i seguenti soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il titolare della ditta individuale</li><li>- il socio o il dipendente con contratto di lavoro subordinato che ricopre anche di fatto una funzione di obiettiva responsabilità all'interno di: società semplici, società di fatto, società in nome collettivo, società in accomandita semplice</li><li>- il socio, l'amministratore o il dipendente con contratto di lavoro subordinato che ricopre anche di fatto una funzione di obiettiva responsabilità all'interno di: società a responsabilità limitata, società per azioni, società in accomandita per azioni</li></ul>	Assimoco "Le Rate Protette"
--	-----------------------------

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi<sup>3</sup>:

Imposta sostitutiva	0,25%		
Perizia tecnica			
Scaglione di importo di finanziamento <b>per mutuo richiesto</b>	Immobili finiti	Immobili in trasformazione e aree edificabili	
		Perizia a SAL (1° sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)
fino a € 1.000.000	€ 350,00	€ 450,00	€ 150,00
da € 1.000.001 a € 2.000.000	€ 500,00	€ 700,00	€ 200,00
Oltre € 2.000.000,00	Su preventivo		
NB: Tutti gli importi indicati si intendono al netto di IVA (22%) e contributo Inarcassa (4,00%)			
Adempimenti notarili	secondo la Tariffa notarile		

### TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** appena dopo la completa formalizzazione del contratto e degli atti relativi alle garanzie eventualmente previste (di norma il giorno lavorativo successivo alla stipula).

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

#### Estinzione anticipata

Il cliente può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo. Per i contratti di mutuo stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte

<sup>3</sup> In caso di surroga è a carico del cliente solo il costo dell'assicurazione sull'immobile.



il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto che non potrà essere superiore all'1.50% del capitale anticipatamente rimborsato.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### 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 7 giorni lavorativi decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### Reclami, ricorsi e mediazione

1. La Banca osserva, nei rapporti con il cliente, le disposizioni di legge ed amministrative relative alla trasparenza dei rapporti contrattuali. In qualsiasi momento il cliente può richiedere, in formato elettronico o cartaceo, copia del contratto e del documento di sintesi, aggiornato con le condizioni economiche in vigore.

2. In caso di controversia tra il cliente e la banca sull'interpretazione ed applicazione del contratto, il cliente può:

a) presentare un reclamo alla banca. I reclami vanno inviato all'Ufficio Reclami all'indirizzo pubblicizzato nei fogli informativi a disposizione della clientela, anche per lettera raccomandata A/R, o e-mail. L'Ufficio Reclami risponde entro 30 giorni. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto la risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;

b) attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure, 54, telefono: 06 674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)).

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

4. Se il cliente intende rivolgersi all'autorità giudiziaria egli – se non si è già avvalso delle facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al comma 2 – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura di cui al comma 2, lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario di cui al comma 2, lettera b). Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## LEGENDA

Mutuo Fondiario	Il Mutuo fondiario è concesso per un ammontare massimo 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
Mutuo Ipotecario	Il Mutuo Ipotecario può essere concesso per un ammontare superiore all'80% del valore dei beni ipotecati.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
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.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
EuroIrs (Euro Interest Rate)	E' il tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European Banking

Swap)	Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.
Rendimento medio lordo mensile dei titoli di Stato, indicato come <b>"RENDISTATO"</b>	Rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici italiani. In particolare, la Banca d'Italia calcola giornalmente il rendimento effettivo a scadenza di un campione di titoli di Stato a tasso fisso quotati sul Mercato Obbligazionario Telematico (di seguito MOT). Il rendimento medio di tale campione viene denominato "Rendimento dei titoli pubblici" o "Rendistato". I dati mensili, oltre a essere indicati su circuito Reuters, sono resi noti al mercato mediante apposito comunicato stampa della Banca d'Italia, emesso, in genere, il 1° giorno lavorativo del mese successivo a quello a cui il dato si riferisce. I dati mensili sono inoltre oggetto di pubblicazione sul "Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia - Mercato Finanziario" e sul sito Internet dell'Istituto ( <a href="http://www.bancaditalia.it">www.bancaditalia.it</a> ).
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o 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.
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 TEGM della categoria "mutui con garanzia ipotecaria", aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali, verificare che la differenza fra il tasso così ottenuto e il TEGM non sia superiore a otto punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Surroga/portabilità	Il mutuatario può trasferire da una banca (cedente) ad un'altra (cessionaria) un mutuo in essere, senza alcun addebito di penali o di altri oneri di qualsiasi natura da parte della banca cedente. La banca cessionaria – che eroga il nuovo mutuo – non addebita al cliente alcuna spesa d'istruttoria, di perizia, di accertamenti catastali e neppure gli oneri notarili per il trasferimento del mutuo.