Foglio informativo relativo al Mutuo Ipotecario Consumatori

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sulla banca

Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società cooperativa
Via Mazzini 17, 52031 Anghiari (AR)
Tel.: 0575-78761 - Fax: 0575-789889
E-mail: info@bancadianghiariestia.it - PEC: segreteria@pec.bccas.it - Sito internet: www.bancadianghiariestia.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Arezzo n. 01622460515
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5407 - cod. ABI 08345
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161109
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo; Fondo Nazionale di Garanzia. Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con Capogruppo Iccrea Banca S.p.A. che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Da compilare nel caso di offerta fuori sede
Timbro e firma del soggetto che entra in contatto con il cliente:

_____

Qualifica del soggetto che consegna il modulo:

_____

Nome e cognome del cliente cui il modulo è stato consegnato:

_____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente foglio informativo, copia della Guida pratica al mutuo per la casa e copia del documento contenente i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM), dal soggetto sopra indicato.

Data _____ _____Firma cliente

Che cos'è il mutuo ipotecario

Struttura e funzione economica

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile. Ove necessario, ai fini della sostenibilità del credito, la Banca può richiedere ulteriori garanzie (fidejussione o pegno). Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità). Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso. Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso. 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 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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) 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 ai mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile

Tutti i tipi di mutuo fondiario che prevedono l'applicazione, anche solo temporanea, di un tasso di interesse variabile possono includere la clausola che impone un tasso nominale minimo (cd. floor) al di sotto del quale il tasso di interesse variabile applicato dalla Banca non può scendere. Tale tasso minimo è attualmente pari, nella sua misura più sfavorevole per il cliente, allo spread applicato. Pertanto, se la diminuzione del parametro di riferimento determina, con l'applicazione dello spread, un tasso inferiore a tale tasso minimo (cd. floor), la Banca cesserà di applicare il tasso variabile e applicherà in maniera fissa il suddetto tasso minimo. Ciò fino al momento in cui, in virtù di eventuali successivi aumenti del parametro di riferimento, il tasso non torni ad essere superiore della stessa soglia. Il descritto meccanismo fa sì che, in tali casi, il rischio di tasso non sia più a carico della Banca e lo sia esclusivamente a carico del cliente.

Altro

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, con una polizza assicurativa prestata da una compagnia di assicurazione intermediata dalla Banca, qualora essa sia espressamente e liberamente richiesta dal cliente, o da un'altra compagnia proposta dal cliente medesimo, che sia ritenuta di gradimento da parte della Banca stessa.
A tal fine, il cliente può liberamente aderire alle polizze assicurative delle compagnie meglio specificate nella successiva sezione denominata PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE sotto la voce ALTRE SPESE DA SOSTENERE. Per maggiori informazioni relative a tal polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.
Qualora invece il cliente stipuli la polizza con una compagnia di suo gradimento (e non distribuita dalla Banca) tale polizza sarà vincolata in relazione all'operazione di finanziamento sottostante, allo scopo di far conseguire alla Banca il diritto di percepire direttamente dall'Assicuratore l'indennità da questi dovuta nel caso si verifichi un sinistro sull'immobile.
A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha inoltre la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente o disoccupazione.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso annuo effettivo globale(TAEG)

Tasso fisso: 6,03340%
Tasso variabile Media Euribor 6 mesi 360: 6,57450%

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

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, di durata pari a 15 anni, con una periodicità mensile della rata, con spese istruttoria € 2.300,00 con spese perizia tecnica € 582,30 con spese assicurazione immobile € 140,59 (Certificato Incendio Assimoco – importo assicurato 100.000,00 euro) con imposta sostitutiva € 2.000,00 e spese incasso rata € 1,65, spese stipula fuori sede euro 300,00.

Tasso annuo effettivo globale(TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e:

Tasso fisso: 6,12450%
Tasso variabile Media Euribor 6 mesi 360: 6,66730%

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

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, di durata pari a 15 anni, con una periodicità mensile della rata, con spese istruttoria € 2.300,00 con spese perizia tecnica € 582,30 con spese assicurazione immobile € 140,59 (Certificato Incendio Assimoco – importo assicurato 100.000,00 euro) con imposta sostitutiva € 2.000,00 e spese incasso rata € 1,65, spese stipula fuori sede euro 300,00, premio annuo 522,60 euro polizza facoltativa Le Rate Protette Assimoco (capitale assicurato 100.000,00 euro, età dell'assicurato 40 anni, durata 180 mesi)

	VOCI	COSTI	
		Tasso fisso	Tasso variabile

	Importo Massimo finanziabile		Immobili realizzati: minore tra il valore di mercato determinato da perito indipendente e il valore di compravendita/assegnazione decurtato da debiti residui di finanziamenti pregressi. Per immobili sui quali devono essere eseguite opere la percentuale di finanziabilità è applicata anche ai costi di tali opere se documentati. Immobili in corso di realizzazione con erogazioni a SAL: per erogazione iniziale il minore fra il valore di mercato determinato dal perito indipendente e il valore di compravendita/assegnazione decurtato da debiti residui di finanziamenti pregressi. Per le erogazioni successive: il valore di mercato, aggiornato di volta in volta, come determinato dal perito indipendente.	
	Durata		25 anni	
	Criterio di calcolo degli interessi		Anno civile	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo Tasso di interesse minimo (cd. floor)		5,00%	5,50% 5,50%, pari al valore dello spread nel caso in cui il valore del parametro di indicizzazione sia pari o inferiore a zero
TASSI	Parametro di indicizzazione		Non previsto	Media Euribor 6 mesi 360 (*) -0,517%
TASSI	Spread		Non previsto	+ 5,50 p.p.
TASSI	Tasso di interesse di preammortamento		Lo stesso tasso di interesse indicato nella voce “Tasso di interesse nominale annuo”	
TASSI	Tasso di mora		2,00 in più rispetto al tasso del mutuo	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,30% dell’importo erogato –min € 300,00	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Imposta di Bollo e Registro	secondo la prescrizione di legge	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Perizia tecnica	€ 582,30	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	 € 1,65 € 3,10	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Invio comunicazioni → In forma cartacea → On line	 € 2,00 € 0,00	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Invio avviso di scadenza rata, quietanza e sollecito	€ 1,45	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Accollo mutuo	€ 100,00	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese per estinzione anticipata	2,00% (1)	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento	2,00% (1)	

		(1) Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D. Lgs. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento	
		Commissioni per variazioni societarie	€ 100,00
		Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
		Commissioni per rilascio assenso per restrizione ipotecaria	€ 150,00
		Commissioni per frazionamento ipotecario	€ 100,00 per singolo frazionamento con minimo di € 500,00
		Commissioni per rilascio certificazione fiscale	€ 100,00
		Commissioni per sussistenza del debito	€ 50,00
		Commissioni per modifica termini contrattuali	€ 300,00
		Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 100,00
		Spese sostenute dalla Banca e/o reclamate da terzi	Recupero integrale
		Spese per stipula atto fuori dai locali della Banca	€ 300,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Costante posticipata
	Periodicità delle rate		Mensile o trimestrale o semestrale

(*)
Il tasso di interesse sarà pari alla Media Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a 6 mesi 360 del mese precedente quello di inizio del trimestre solare di riferimento (es.: media mese di marzo per le rate con decorrenza 1° aprile), rilevato e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", o periodici equipollenti, ed aumentato dello spread sopra indicato in misura massima.
). Il tasso di interesse della prima rata sarà così determinato: Euribor 6 mesi 360 media mese antecedente l'inizio del trimestre solare in corso (es.: media mese di dicembre per le erogazioni effettuate il 20 febbraio);
L'adeguamento del parametro di riferimento a seguito dell'indicizzazione verrà pertanto così uniformato: primo giorno di inizio del trimestre solare successivo;

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data	Valore
Media Euribor 6m 360	31/03/2020	-0,374%
Media Euribor 6m 360	30/06/2020	-0,209%
Media Euribor 6m 360	30/09/2020	-0,460%

Media Euribor 6m 360	31/12/2020	-0,517%

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 Fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,00%	60	€ 1.887,01
5,00%	120	€ 1.060,67
5,00%	180	€ 790,86
5,00%	240	€ 660,05
5,00%	300	€ 584,70

Tasso variabile Media Euribor 6 mesi 360

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	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 (*)
5,50%	60	€ 1.909,99	€ 2.003,61	€ 1.819,10
5,50%	120	€ 1.085,28	€ 1.187,03	€ 988,87
5,50%	180	€ 817,15	€ 927,10	€ 714,93
5,50%	240	€ 687,99	€ 805,73	€ 580,03
5,50%	300	€ 614,21	€ 739,16	€ 500,70

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

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancadianghiariestia.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	La banca richiede una perizia tecnica sull'immobile oggetto della garanzia effettuata da tecnico dotato di specifici requisiti di professionalità ed indipendenza. I costi della perizia sono a carico del cliente. Si veda la voce "Spese – Spese per la stipula del contratto" a pagina 4 del presente foglio informativo.
Istruttoria	Si veda la voce "Spese – Spese per la stipula del contratto" a pagina 4 del presente foglio informativo.
Adempimenti notarili	Spese regolate direttamente con il notaio incaricato dal cliente
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa ramo danni, incendio, scoppio e fulmine sull'immobile con la possibilità da parte del cliente di richiedere eventuali altre coperture. Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni	Formula Family di BCC Assicurazioni, Famiglia Confort Assimoco e Certificato incendio Assimoco

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 del Finanziatore. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti "Informazioni Generali". Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultimo.	
Spese per ispezione immobili e sorveglianza periodica del loro valore	Spese vive documentate sostenute dalla Banca

SERVIZI ACCESSORI

VOCI	
Polizza assicurativa facoltativa *La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.* Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti "Informazioni Generali" il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.	TCM (Temporanea Caso Morte), CPI (Credit Protection Insurance)

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Massimo 90 giorni dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Entro 30 gg. dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

Gli affidamenti concessi devono essere perfezionati nel termine di 3 mesi, ovvero di 6 mesi per le operazioni assistite da garanzia ipotecaria, dalla data di delibera. Decorsi i citati termini di validità, l'affidamento concesso decade, salvo richiesta motivata inviata alla Banca che, a suo insindacabile giudizio, se ne riserva l'accoglimento.

Estinzione anticipata, portabilita' e reclami

Estinzione anticipata

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

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale. Ciò fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento;

- se l'estinzione anticipata totale 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 percentuale sul debito residuo, non superiore al 2%.
La banca, inoltre, al fine di facilitare l'estinzione anticipata dei mutui ha aderito alle "linee guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento" sottoscritte dall'Abi e dall'Ania in data 22 ottobre 2008.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40 bis del D. Lgs. 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. La banca, inoltre, al fine di facilitare la portabilità dei mutui ha aderito alle "linee guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento" sottoscritte dall'Abi e dall'Ania in data 22 ottobre 2008.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI ANGHIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C. - Via Mazzini 17 - 52031 - Anghiari (AR), mail ispettorato@bancadianghiariestia.it e PEC segreteria@pec.bccas.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

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

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. 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.

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

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. 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. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
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 quelli pubblicati, il Tasso soglia della categoria di operazione desiderata e accertare che quanto richiesto dalla banca 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.l) 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%.