FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUO IPOTECARIO IMPRESE

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

SOLUTION BANK S.p.A.
C.so della Repubblica 126 - 47121 - FORLI' (FC)
Tel. 0543 811111(centralino) Fax 0543 811118
email: info@solution.bank
sito internet: www.solution.bank
Codice Fiscale 03374640401
Registro delle Imprese della CCIAA di n. 299009
Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5597 - Cod. ABI 3273
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Conciliatore Bancario Finanziario - Arbitro Bancario Finanziario.

**Solo in caso di offerta fuori sede:**

Cognome e nome del proponente: _____
Indirizzo: _____
Telefono: _____
E-mail: _____

## CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento garantito da ipoteca su immobili.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna 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.

Il mutuo ipotecario con durata superiore a 18 mesi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

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.

### *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.

### *Mutuo a tasso misto*

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.
Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### *Mutuo a due tipi di tasso*

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.
Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

## *Rischi specifici legati alla tipologia di contratto*

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato, costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento, puo' essere pattuito in contratto che il tasso medesimo non possa in ogni caso essere inferiore allo spread, anche qualora il valore del predettoparametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero. In questi casi, il tasso di interesse non puo' pertanto scendere al di sotto dello spread contrattualmente pattuito. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato puo' essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto floor. In questi casi, il tasso applicato puo' variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito; il tasso di interesse non puo' pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

# QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

| **Tasso indicizzato** | | | |
|---|---|---|---|
| Capitale: € 500.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | T.A.E.G.: 7,93% | Importo totale dovuto: € 952.099,30 |
| **Tasso fisso** | | | |
| Capitale: € 500.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | T.A.E.G.: 6% | Importo totale dovuto: € 829.466,73 |

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 500.000,00 di durata pari a 20 anni con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva(aliquota 0,25%).Dir. Istr. pari a 5% dell'imp.finanziato (no min-max).Sp.Inc.rata(Eur3) Spese Perizia in base al val. del bene valutato (min Eur 500 - max Eur 2.500), su preventivo per beni con valore di mercato superiore a Eur 10Mln. Ass. Incendio e Scoppio obbligatoria calcolata su val. di ricostruzione nuovo di Eur 500.000,00.

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.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

| | |
|---|---|
| Importo massimo finanziabile | Non previsto |
| Durata | massimo 20 anni |

| *TASSI* | |
|---|---|
| Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread | M.IPOT.IMPRESE E3 360 MMP ARR.:<br>EUR 3M/360 MMP ARR 10/100 S.C. (Attualmente pari a: 1,4%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 6,78%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali, calcolato sulla media del mese precente e arrotondato ai 10 cent. Sup.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,874%<br>M.IPOT.IMP.E6 360 MMP ARR 10/1:<br>EUR 6M/360 MMP ARR 10/100 S. C (Attualmente pari a: 2%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,38%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole |

| | |
|---|---|
| | 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali, calcolato sulla media del mese precente e arrotondato ai 10 cent. Sup.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,482%<br>M.IPOTECARIO IMPRESE MLT EUR 6:<br>EUR 6M/360 PUNTUALE C. (Attualmente pari a: 2,13%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,51%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,614%<br>MUTUO IPOTECARIO T.FISSO IMPRE:<br>5%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,069%<br>M.IPOT IMPRESE MLT EUR 3M PUNT:<br>EUR 3M/360 PUNTUALE C (Attualmente pari a: 1,704%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,084%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,182%<br>Tasso fisso : 5% |
| Tasso di interesse di preammortamento | M.IPOT.IMPRESE E3 360 MMP ARR.:<br>EUR 3M/360 MMP ARR 10/100 S.C. (Attualmente pari a: 1,4%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 6,78%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali, calcolato sulla media del mese precente e arrotondato ai 10 cent. Sup.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,874%<br>M.IPOT.IMP.E6 360 MMP ARR 10/1:<br>EUR 6M/360 MMP ARR 10/100 S. C (Attualmente pari a: 2%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,38%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali, calcolato sulla media del mese precente e arrotondato ai 10 cent. Sup.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,482%<br>M.IPOTECARIO IMPRESE MLT EUR 6:<br>EUR 6M/360 PUNTUALE C. (Attualmente pari a: 2,13%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,51%<br>L'indice amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,614%<br>MUTUO IPOTECARIO T.FISSO IMPRE:<br>5%<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,069%<br>M.IPOT IMPRESE MLT EUR 3M PUNT:<br>EUR 3M/360 PUNTUALE C (Attualmente pari a: 1,704%) + 5,38 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,084%<br>L'indice amministrato da European Money Markets |

| | |
|---|---|
| | Institute (EMMI) è rilevato alla fine di ogni mese da 'Il Sole 24 Ore' ovvero sui principali quotidiani economici nazionali.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,182%<br>Tasso fisso : 5% |
| Tasso di mora | 3 punti percentuali<br>al tasso in vigore: entro limite L. 108/96 |

Se previsto in contratto, il tasso variabile indicizzato - costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento - non potra' in ogni caso essere inferiore allo spread contrattualmente pattuito, anche qualora il valore del predetto parametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero.

## *SPESE*

| **Spese per la stipula del contratto** | |
|---|---|
| Spese di istruttoria | 5% |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| Incasso rata | Cassa: € 10,00<br>Presenza rapporto: € 3,00<br>SDD: € 10,00 |
| Invio comunicazioni | € 2,50 |

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.

| | |
|---|---|
| Accollo mutuo | € 500,00 |
| Oneri rinegoziazione/sospensione | € 500,00 |
| Spese estinzione anticipata | 3% |
| Spese per incasso rata in mora | € 10,00<br>passati i 15 giorni dalla data di scadenza della rata. |
| Costo garanzia Confidi | Se prevista / onere da consulente esterno |
| Spese per ricerca e copia per singolo documento/contratto | € 20,00 |
| Spese per frazionamento mutuo/ipoteca | € 1.000,00 |
| Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo | € 10,00 |
| Spese rinnovo/gestione ipoteche | € 500,00 |
| Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo | € 10,00 |
| Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l. | € 500,00 |
| Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973) | 0,25% |

## *ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE*

| | |
|---|---|
| Polizza incendio e scoppio | Obbligatoria, scelta liberamente nel mercato dal cliente. |
| Spese di perizia* | 0,1% Minimo: € 500,00 Massimo: € 2.500,00 |

## *PIANO DI AMMORTAMENTO*

| | |
|---|---|
| Tipo di ammortamento | FRANCESE A RATE COST. POSTIC. |
| Periodicità delle rate | MENSILE |
| Modalità pagamento interessi | INTERESSI POSTICIPATI |
| Modalità calcolo interessi | MATEMATICA |

| | |
|---|---|
| Tipo di calendario | GIORNI COMMERCIALI / 360 |
| Periodicità preammortamento | MENSILE |
| Tipo preammortamento | PAGAMENTO ALLA SCADENZA |
| Tipo calendario preammortamento | GIORNI COMMERCIALI / 360 |

*ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO*

| Data | Valore |
|---|---|
| 31.10.2022 | 1,4% |
| 30.09.2022 | 1% |
| 31.08.2022 | 0,4% |

**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 indicizzato**

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 500.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|---|---|---|---|---|
| 6,78% | 4 | € 11.922,15 | € 12.165,27 | € 11.681,98 |
| 6,78% | 8 | € 6.762,25 | € 7.150,57 | € 6.386,90 |
| 6,78% | 12 | € 5.083,45 | € 5.548,15 | € 4.642,02 |
| 6,78% | 16 | € 4.273,85 | € 4.795,90 | € 3.784,42 |
| 6,78% | 20 | € 3.810,74 | € 4.380,66 | € 3.281,45 |

**Tasso fisso**

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 500.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|---|---|---|---|---|
| 5% | 4 | € 11.514,65 | Non previsto | Non previsto |
| 5% | 8 | € 6.329,96 | Non previsto | Non previsto |
| 5% | 12 | € 4.624,45 | Non previsto | Non previsto |
| 5% | 16 | € 3.788,41 | Non previsto | Non previsto |
| 5% | 20 | € 3.299,78 | 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.solution.bank*.

*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.**

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa 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 della Compagnia Assicurativa scelta.
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.

*ALTRE SPESE DA SOSTENERE*

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

| | |
|---|---|
| | Se acquistati attraverso la banca/intermediario |
| *Perizia tecnica | Min 500,00 Eur/Max 2.500,00 Eur, in base al valore del bene. |
| Adempimenti notarili | Da regolarsi con il notaio scelto dal cliente. |
| Assicurazione immobile | Obbligatoria scelta liberamente sul mercato. |
| Perizia Tecnica/SAL (se bene valutato > Eur 10Mil) | Su preventivo. |

*TEMPI DI EROGAZIONE*

| | |
|---|---|
| Durata dell'istruttoria | 60 giorni |
| Disponibilità dell'importo | All'iscrizione ipotecaria |

*ALTRO*

| **RATING DI LEGALITA'** | | |
|---|---|---|
| **Avvertenza**: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate. | | |
| Tasso di interesse nominale annuo | -0.10% punti in meno. | |
| Istruttoria: | - spese | 500,00 euro in meno rispetto all'importo massimo |
| | - durata | 10 giorni in meno |
| Il tasso di interesse pattuito contrattualmente in ottemperanza alla vigente disciplina sul rating di legalità delle imprese trova applicazione per tutto il periodo di durata del contratto in cui il mutuatario risulti in possesso del rating stesso. Laddove il mutuatario perdesse il predetto requisito, anche per effetto di sospensione, si applicherà il tasso di interesse determinato aumentando di punti il tasso contrattuale in vigore al momento della rilevazione da parte della banca della perdita del rating, e comunque entro il limite di cui alle disposizioni vigenti in materia di usura, ferme restando, in ogni caso, in presenza di tasso indicizzato, le pattuizioni relative all'applicazione del tasso di interesse in ipotesi di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione, ove contrattualmente previste; ciò a decorrere dalla data di inizio della successiva rata di ammortamento. | | |

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

## *Estinzione anticipata*

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo ipotecario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.
Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia 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, nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

## *Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche*

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, 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 secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, 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.
In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).
Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

## *Tempi massimi di chiusura del rapporto*

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

## *Reclami*

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Corso della Repubblica, 126 - 47121 Forlì. legale@pec.solution.bank oppure a reclami@solution.bank , 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, lo stesso 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.

## Inadempimento del cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| **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, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di:<br>- acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale;<br>- destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.<br><br>L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.. |
| **Istruttoria** | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo. |
| **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. |
| **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.* |
| ***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. |
| **Rating di legalità delle imprese** | Il rating di cui all'art. 5-ter del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27) |
| **Spread (differenziale)** | 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 dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |