

## Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

### FOGLIO INFORMATIVO: MUTUO IPOTECARIO E FONDIARIO - DETTAGLIO E AZIENDE

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede legale in Desio (MB) via Rovagnati n. 1, iscritta alla Camera di Commercio Metropolitana di Milano, Monza e Brianza e Lodi, R.E.A. n. MB-129094, Codice Fiscale n. 01181770155, P. IVA n. 10537880964, Capitale Sociale € 70.692.590,28, i.v., Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, Iscritta all'Albo delle Banche al cod. ABI n. 3440/5 e Capogruppo del Gruppo Bancario Banco di Desio e della Brianza, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3440/5 [www.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it) [areacomunicazione@bancodesio.it](mailto:areacomunicazione@bancodesio.it) tel. 0362/6131 fax. 0362/488212

#### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". In ogni caso la Banca si riserva, a suo insindacabile giudizio, di richiedere ulteriori garanzie reali (pegno/ipoteca) o personali (fidejussione) rilasciate anche da altri soggetti. Il contratto di mutuo è stipulato con atto pubblico notarile. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto, costruzione o alla ristrutturazione di un immobile ad uso industriale o commerciale ovvero liquidità. L'erogazione dell'importo finanziato, al netto dell'imposta sostitutiva, delle spese di perfezionamento pratica e degli eventuali premi assicurativi, avviene in sede di stipula. Una volta l'anno, per i contratti di credito fondiario viene inviata al cliente una posizione indicante il compenso per l'eventuale estinzione anticipata, comprensivo di tutti gli oneri connessi.

Ai sensi dell'art. 118, comma 2-bis, del Testo Unico Bancario, la Banca ha la facoltà di modificare, ad esclusione delle microimprese, il tasso d'interesse applicabile al Mutuo al verificarsi di specifici eventi che, provocando un incremento del costo del rischio di credito associato al Mutuo, si riflettano nella crescita dell'importo della Perdita Attesa, ai sensi delle condizioni contrattuali.

#### 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 con previsione di un tasso minimo**

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, fino all'eventuale raggiungimento del tasso minimo. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente

dell'importo o del numero delle rate. Il tasso variabile si consiglia 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 (con previsione di un tasso minimo), a scadenza 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 e del tasso variabile. Il tasso misto si consiglia a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione sul tipo di tasso.

### **Mutuo con rate di preammortamento**

Si caratterizza per:

- un tasso di interesse definito all'erogazione del mutuo in misura fissa o variabile, che regola sia il periodo di preammortamento sia quello successivo di ammortamento.
- un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente paga rate composte da soli interessi; in questo periodo il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale.
- un periodo di ammortamento, successivo al termine del periodo di preammortamento, a partire dal quale il cliente comincia a rimborsare il capitale e paga quindi rate composte da quota e capitale interessi.
- alla fine del periodo di preammortamento la rata aumenta poiché il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'aumento dell'importo dipende dalla durata complessiva del mutuo. Più il periodo di ammortamento è breve, maggiore è l'incidenza dell'aumento della rata.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### VOCI DI COSTO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	MUTUO A TASSO VARIABILE - ESEMPIO	
		Valore dell'immobile oggetto di ipoteca	Euro 200.000,00
		Importo del mutuo	Euro 100.000,00
		Durata anni	10
		Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.)	10,64 %
		Tasso di interesse ( parametro di indicizzazione + spread)	
		Tasso Parametro di Indicizzazione	EURIBOR 1M MEDIA % MESE PREC.DIV.365 ARROT.DECIMO SUP.RIC.
		Spread del Tasso di Interesse	5,60000
		Tasso Minimo	5,60000 %
		Periodicità rate	Mensile
		Imposta sostitutiva	Euro 250,000
		Oneri e Spese	ISTRUTT 2.20% MIN600 - Euro 2.200,000
		Oneri e Spese	SPESE PERIZIA - Euro 250,000
		Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.	
		Oneri e Spese	ASSIC.OBB.PR.UN. - Euro 320,000
		L'assicurazione contro i rischi di incendio/scoppio è a premio unico anticipato calcolato applicando il tasso lordo dell' 1,60 per mille (per la durata in esempio di 10 anni), al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca (in esempio Euro 200.000)	
		Oneri e Spese	INCASSO RATA - Euro 3,500
		Oneri e Spese (*)	SPESE GESTIONE PRAT. - Euro 40,000
(*) Annuali, incluse nell'ultima rata del periodo di riferimento			
Produzione comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza	Euro 0,400		
Oneri e Spese	SPESE INV.COMUNICAZ. Euro 0,700		

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile, il T.A.E.G. ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

### TAEG E IMPORTO DELLA RATA

DURATA DEL MUTUO (MESI)	VALORE INDICE DI RIFERIMENTO %	SPREAD	TASSO NOMINALE %	T.A.E.G. %	IMPORTO RATA Euro
120	3,70000	5,60000	9,30000	10,64	1.286,55

### Mutui tasso variabile/tasso fisso/tasso misto

Durata minima	18 mesi+ 1 giorno (oltre alla eventuale rata di preammortamento tecnico)
Durata massima	10 anni
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 60% del valore dell'immobile accertato dal perito

## TASSI

### MUTUI A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata mensile	9,30000 %
Parametro di indicizzazione	EURIBOR 1 MESE MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.

Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata trimestrale	9,50000 %
Parametro di indicizzazione	EURIBOR 3 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata semestrale	9,60000 %
Parametro di indicizzazione	EURIBOR 6 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
Spread massimo (punti percentuali)	5,60000
Tasso minimo	5,60000 %
Tasso di interesse di preammortamento (incluso preammortamento tecnico)	Pari a quello applicato alla prima rata di ammortamento

#### MUTUI A TASSO FISSO

Tasso di interesse nominale annuo massimo	8,300%
Tasso di interesse di preammortamento (incluso preammortamento tecnico)	Pari a quello applicato alla prima rata di ammortamento

#### MUTUI A TASSO MISTO

Tasso di interesse nominale annuo massimo in costanza di tasso fisso	8,300%
Tasso di interesse nominale annuo massimo in costanza di tasso variabile per periodicità rata mensile	9,30000 %
Parametro di indicizzazione in costanza di tasso variabile	EURIBOR 1 MESE MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
Tasso di interesse nominale annuo massimo in costanza di tasso variabile per periodicità rata trimestrale	9,50000 %
Parametro di indicizzazione in costanza di tasso variabile	EURIBOR 3 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
Tasso di interesse nominale annuo massimo in costanza di tasso variabile per periodicità rata semestrale	9,60000 %
Parametro di indicizzazione in costanza di tasso variabile	EURIBOR 6 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
Spread massimo (punti percentuali)	5,60000
Tasso minimo	5,60000 %
Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso fisso applicato alla data della stipula

#### TASSO DI MORA

Tasso di mora	TASSO RATA + 2%
---------------	-----------------

## SPESE

#### VOCI DI COSTO

Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,20% dell'importo finanziato con un minimo di Euro 600,00 ( esente per mutui in surrogazione)
	Euro 0,00 per surrogazione a microimpresa	
	Perizia tecnica (*)	obbligatoria massimo 3.000,00 euro
	(*) Euro 0,00 per surrogazione a microimpresa	

Spese per la gestione del rapporto	Gestione Pratica (*)	Euro 40,000
	(*) Annuali, incluse nell'ultima rata del periodo di riferimento	
	Incasso rata	
	- con addebito in c/c	Euro 3,500
	- con addebito per cassa	Euro 4,50
	- spesa di sollecito rata insoluta	Euro 5,00
	Produzione comunicazione ai sensi della normativa sulla Trasparenza	
	- cartaceo	Euro 0,400
	- on line	Euro 0,00
	Invio comunicazione	
	- cartaceo	SPESE INV.COMUNICAZ. Euro 0,700
	- on line	Euro 0,00
	Commissione di rinegoziazione (*)	0,50% sul debito residuo
	(*) non applicabile alle micro-imprese già in possesso di documenti attestanti offerte di surroga di altre banche	
	Cancellazione Ipoteca	
	- ai sensi dell'art.40-bis D.Lgs.n.385/1993	Euro 0,00
	- tramite atto notarile su richiesta della parte mutuataria	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili
	Riduzione/ Restrizione ipoteca	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili
	Accollo Mutuo	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili
	Sospensione pagamento rate	non previsto
Rinnovo ipoteca, decorso il ventennio	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili	
Compenso estinzione anticipata applicata sul capitale rimborsato	2,000%	
Il compenso non è applicabile in caso di mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persone fisiche ( ai sensi dell'art.120-ter del D.Lgs.385/1993 TUB)		

## PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	PIANO FRANCESE
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale
Divisore fisso per le rate di preammortamento tecnico, in base all'effettivo numero di giorni trascorsi	36.500
Divisore fisso per le rate successive	36.000

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi

## ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Periodo di applicazione dal	01/09/2023
Indice di riferimento	EURIBOR 1 MESE MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
- Valore indice non arrotondato	3,671
- Valore indice arrotondato al decimo di punto superiore	3,700
Indice di riferimento	EURIBOR 3 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
- Valore indice non arrotondato	3,825
- Valore indice arrotondato al decimo di punto superiore	3,900

Indice di riferimento	EURIBOR 6 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
- Valore indice non arrotondato	3,997
- Valore indice arrotondato al decimo di punto superiore	4,000

Periodo di applicazione dal	01/08/2023
Indice di riferimento	EURIBOR 1 MESE MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
- Valore indice non arrotondato	3,500
- Valore indice arrotondato al decimo di punto superiore	3,500
Indice di riferimento	EURIBOR 3 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
- Valore indice non arrotondato	3,710
- Valore indice arrotondato al decimo di punto superiore	3,800
Indice di riferimento	EURIBOR 6 MESI MEDIA % MESE PREC. DIV 365 ARROT. DECIMO SUP.
- Valore indice non arrotondato	3,993
- Valore indice arrotondato al decimo di punto superiore	4,000

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato % (Indice + Spread)	Durata del finanziamento in anni	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale (in Euro)	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (in Euro) (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (in Euro) (*)
9,30000	5	2.090,43	2.199,510	1.981,340
9,30000	10	1.283,05	1.427,470	1.138,620

(\*) 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 (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it)*

## SERVIZI ACCESSORI

Sono a disposizione del contraente le seguenti coperture assicurative di carattere opzionale:

**PROTEZIONE BUSINESS**, a premio unico o annuo, che comprende specifiche garanzie danni e vita da abbinare ai Mutui.

In particolare prevede la "Protezione del debito residuo" con le seguenti garanzie:

- 1) Decesso: garanzia prestata da Net Insurance Life Spa
- 2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia (IPT) - garanzia prestata da Net Insurance Spa

**CHIARA PROTEZIONE FINANZIAMENTO NEW**, a premio unico o annuo, che comprende specifiche garanzie danni (prestare da Helvetia Italia Assicurazioni) da abbinare ai Mutui. In particolare comprende le seguenti Sezioni:

A) Sezione "Protezione del debito residuo", che prevede le seguenti garanzie:

- 1) Morte da infortunio;
- 2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia;

B) Sezione "Protezione della rata del finanziamento", che prevede le seguenti garanzie:

- 1) Disoccupazione/Perdita involontaria dell'impiego acquistabile solo da lavoratori dipendenti di ente privato;
- 2) Inabilità temporanea totale al lavoro da infortunio o malattia solo da lavoratori autonomi;
- 3) Ricovero Ospedaliero per grande intervento chirurgico acquistabile da qualsiasi assicurato

indipendentemente dal suo "Status lavorativo".

Per le polizze collocate dalla Banca è possibile consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Adempimenti notarili</b>	Al costo
<b>Assicurazione immobile</b> contro il rischio di incendio, fulmine, esplosione e scoppio dell'immobile.	Il cliente deve assicurare i fabbricati oggetto di garanzia contro rischio di incendio, fulmine, esplosione e scoppio dell'immobile. La polizza può essere sottoscritta presso una Compagnia di Assicurazione esterna, scelta dal cliente e vincolata a favore della Banca.

Nell'ipotesi di finanziamenti a medio o lungo termine, le parti possono optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 18 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601, in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e delle tasse di concessione governativa ove previste. L'esercizio di tale opzione dovrà essere espressamente indicato all'atto del finanziamento

Per le polizze collocate dalla Banca è possibile consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali.	
Imposta sostitutiva	0,25 % dell'importo finanziato (esente per mutui in surrogazione)
	IN ALTERNATIVA
	le imposte di registro, di bollo, le imposte ipotecarie e catastali e le tasse di concessione governativa ove previste
Tasse ipotecarie	Come da disciplina fiscale vigente

## TEMPI DI EROGAZIONE

<b>Durata dell'istruttoria</b>	Massimo 30 giorni (4)
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Alla stipula dell'atto notarile

(4) in presenza di tutta la documenta richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad una integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori adempimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per volontà del cliente.

## COMPENSO PER ESTINZIONE ANTICIPATA- ESEMPIO CALCOLO

**Esempio:**

Capitale rimborsato (A)	Euro 1.000,00
Giorni trascorsi dall'ultima rata pagata (B)	15
Tasso mutuo vigente (C)	9,30000 %
Compenso per estinzione anticipata (D)	2% sul capitale rimborsato
Compenso per estinzione anticipata calcolato sul capitale rimborsato (A x D)	Euro 20,00
Interessi dalla scadenza dell'ultima rata pagata (E)	Euro 2,04
(A x B x C / 36.000)	
Totale Formula	Euro 1.022,04

Formula del compenso per estinzione anticipata: Capitale rimborsato (A) + Compenso estinzione anticipata sul capitale rimborsato (A x D) + Interessi dalla scadenza dell'ultima rata pagata (E), nell'esempio previsti.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto, tutto insieme, prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato.

### Portabilità del mutuo

L'art. 120-quater del D.lgs. 385/1993 disciplina la portabilità dei mutui (introdotta nel 2007 con la c.d. "Legge Bersani") ovvero la possibilità per il cliente, che riveste la qualifica di persona fisica o micro-impresa, come definita dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n.11, di trasferire il proprio mutuo dalla banca con cui ha sottoscritto il contratto di mutuo ad un'altra banca presso la quale ha pattuito condizioni migliori.

Il meccanismo utilizzato da tale norma è quello della surrogazione per volontà del debitore, ai sensi dell'art.1202 del codice civile: la nuova banca provvede a saldare il debito residuo sostituendosi al creditore originario (cioè la vecchia banca) nella relazione con il cliente mutuatario. La nuova banca, inoltre, subentra nella garanzia ipotecaria già iscritta dal creditore originario. A seguito dell'atto di surrogazione ciò risulterà da un'annotazione a margine dell'ipoteca: non sarà, pertanto, più necessaria la cancellazione della vecchia ipoteca e l'iscrizione della nuova, con conseguente risparmio sui costi notarili e di imposta.

Per effetto della surrogazione, il mutuante surrogato (cioè la nuova banca) subentra nelle garanzie accessorie, reali e personali, al credito surrogato. Le operazioni di surrogazione non possono comportare l'addebito di costi, penali, oneri di qualsiasi natura a carico del cliente: le spese di perizia sull'immobile e le spese notarili per la stipula dell'atto di mutuo restano a carico della Banca. Ogni patto con il quale si impedisca o si renda oneroso per il cliente l'esercizio o la facoltà di surrogazione, è nullo; il cliente mantiene i benefici fiscali del mutuo originario, cioè la detraibilità degli interessi passivi; Alle operazioni di surrogazione non si applica l'imposta sostitutiva (già pagata). La portabilità del mutuo è quindi esente da imposte.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Immediatamente, alla disponibilità della somma.

### Reclami

Per eventuali contestazioni il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami del Banco, Via Rovagnati, 1 20832 Desio (MB), fax.+39.0362.488201, e-mail: reclami@bancodesio.it, PEC: reclami@pec.bancodesio.it., che provvede ad evadere i reclami per iscritto tempestivamente e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di loro ricezione, ovvero entro 15 (quindici) giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta del Banco o non ha ricevuto riscontro dal Banco nel termine sopra previsto, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) con le modalità indicate nell'apposita guida, che il Banco mette a disposizione della clientela presso le proprie Filiali e sul proprio sito internet. Il Cliente, anche in assenza di preventivo reclamo, potrà presentare istanza al Conciliatore Bancario Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie (ADR) con le modalità stabilite da detto organismo disponibili in Filiale o consultabili sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Il Banco e il Cliente concordano che qualora quest'ultimo intendesse avviare, con riferimento al presente contratto, una procedura di risoluzione stragiudiziale delle controversie, ogni contestazione dovrà essere sottoposta in via esclusiva al Conciliatore Bancario e Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia). Resta ferma in ogni caso la facoltà per il Cliente - e/o il Garante- di rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) con le modalità sopra descritte.

La Guida Pratica all'ABF, i Regolamenti di Ombudsman-Giurì Bancario e Conciliatore Bancario Finanziario, la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Interna, sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e



## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Euribor</b>	In carenza di pubblicazione dei valori dell'"Euribor 365", in conformità ai criteri già adottati da EMMI (European Money Markets Institute, organismo che presiede al calcolo dell'indice "Euribor") e secondo quanto a suo tempo indicato anche dal DM 23/12/1998, per ottenere il valore di tale parametro, si procederà alla rilevazione dell'indice Euribor su base act/360 ("Euribor360") di pari scadenza, pubblicizzato da autorevoli fonti di informazione finanziaria, e quindi a dividere il valore così ottenuto per 360 e a moltiplicare il risultato per 365, arrotondando tale importo alla terza cifra decimale.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
<b>Micro-impresa</b>	Impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di Euro
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi) calcolato al tasso definito nel contratto
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati
<b>Rata</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento o di indicizzazione per determinare il tasso complessivo da pagare.

<b>Tasso annuo effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali (la differenza tra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali) e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio del periodo di ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate
<b>Tasso minimo</b>	Tasso-soglia minimo applicabile (tasso floor); tasso convenzionalmente applicato nel caso in cui, al momento della rilevazione del tasso da applicare, a causa di oscillazioni del parametro di indicizzazione, il tasso complessivo (sommatoria di parametro e spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.