



**Banca di Credito Cooperativo di Sarsina - S.C.**  
**Sede e Direzione: Via Roma, 18/20 - 47027 Sarsina (FC)**  
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca - Istituto di Gruppo Bancario - Registro all'Ufficio di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano S.p.A. - Iscrizione al Registro Imprese CCIAA di Forlì-Cesena e Codice Fiscale n. 0127840403 - Società partecipata al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca P. IVA 02529020220 - Codice ABI 88500 - Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 1404.3.0 - Iscritta all'albo delle società cooperative n. A137931 - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo - Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo - Isposta di bollo, ove dovuta, secondo le modalità previste dall'art. 101, lett. c) del D.Lgs. n. 385 del 2003/10/13

## FOGLIO INFORMATIVO relativo a:

### MUTUO IPOTECARIO ai sensi dell'art.13, DL 23/20 lettera I

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SARSINA - S.C.

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Via Roma 18/20 - 47027 - SARSINA (FC)

n. telefono e fax: N.TELEF.0547 698811 N.FAX 0547 698840

email: [bccsarsina@sarsina.bcc.it](mailto:bccsarsina@sarsina.bcc.it) - pec: [bccsarsina@legalmail.it](mailto:bccsarsina@legalmail.it) -

sito internet: [www.bccsarsina.it](http://www.bccsarsina.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di FORLI' - CESENA n. 00127840403

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 1404.3.0 - Cod. ABI 8850

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Iscritta all'albo delle società cooperative A137931

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Cred. Coop. e al Fondo Garanzia Istituz. del Cred. Coop.

Capitale sociale e riserve al 31/12/2019 euro 20.835.955,14

#### CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad 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".

Il cliente rimborsa il credito 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.

La durata medio-lunga del finanziamento (cioè superiore ai 18 mesi) consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

#### 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.

### 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, può essere pattuito in contratto che il tasso medesimo non possa in ogni caso essere inferiore allo spread, anche qualora il valore del predetto parametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero. In questi casi, il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto dello spread contrattualmente pattuito.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 150.000,00 di durata pari a 25 anni con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%).

	Valore in %	
TASSO FISSO	<b>6,2550</b>	6,9030
TASSO INDICIZZATO	<b>5,7250</b>	6,3690

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

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	Euro	
TASSO FISSO	<b>165.842,06</b>	167.316,21 (*)
TASSO INDICIZZATO	<b>164.487,13</b>	165.961,28 (*)

(\*): importo totale del credito dovuto dal cliente in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI		COSTI		
			valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)		
			TASSO FISSO	TASSO INDICIZZATO	
	Importo massimo finanziabile		5.000.000,00	5.000.000,00	
	Durata		25 anni	25 anni	
	Anno per il calcolo degli interessi		Anno Civile	Anno Civile	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %		5,0000	4,5000	
	Tasso di interesse effettivo annuo %		5,0625	4,5765	
	Parametro di indicizzazione			Euribor 3 mesi/360 media mese precedente. Rilevazione mensile.	
	Spread (differenziale)		+0,0000	+4,5000	
	Applicazione tasso di interesse in caso di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione		<i>Se previsto in contratto, il tasso variabile indicizzato - costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento - non potrà 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.</i>		
	Tasso di interesse di preammortamento		5,0000	4,5000	
	Anno per il calcolo degli interessi		Anno Civile	Anno Civile	
	Tasso di mora %		+8,0000 (+3 punti rispetto al tasso di inter.nomin.annuo)	+7,5000 (+3 punti rispetto al tasso di inter.nomin.annuo)	
SPESE	Istruttoria % importo minimo importo massimo		1,0000		
			300,00		
			99.999.999,00		
	Spese per la stipula del contratto	Recupero Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)		0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge	
		Rimborso spese per atti fuori zona di competenza Commissione per erogaz. a S.A.L.			
		Rimborso spese informazione precontrattuale		0,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Commissione di incasso rata: - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa - con pagamento tramite SDD		5,00	
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)		0,00	
		Spese per altre comunicazioni e informazioni		0,00	
		Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo <sup>1</sup>		1,0000%	
		Commissione per rata insoluta (max)		0,00	
		Erogazione SAL (da aggiungere oneri notarili doc)		200,00	

<sup>1</sup> Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. 122/2005, per l'acquisto o la 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. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater CMU0092 aggiornato al 01/10/2020

		Oneri rinegoziazione/sospensione rate Comm.ne proroga preammortam./gestione s.a.l. Oneri accollo mutuo / finanziamento Oneri gestione pratica Certificazioni/attestazioni legate al mutuo Presa d'atto di consenso a modif.societarie Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo Fotocopia documenti con ricerca Diritto di conteggio prev.estinzione anticipata	0,00 0,00 200,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00
		Oneri frazionamento mutuo/ipoteca Spese rinnovo/gestione ipoteche Spese ulteriori per atti fuori sede	0,00 200,00 250,00
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)
	Tipologia di rata	posticipata	posticipata
	Periodicità delle rate	Mensile	Mensile

(\*) Per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking. **Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.**

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
12/11/2008	TASSO FISSO	0,0000
30/10/2008	TASSO FISSO	0,0000
01/10/2020	TASSO INDICIZZATO	- 0,4900
01/09/2020	TASSO INDICIZZATO	- 0,4780

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 (anni)	Importo della rata Mensile per €150.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
5,0000%	5	€ 2.827,17	€	€
5,0000%	10	€ 1.587,23	€	€
5,0000%	15	€ 1.182,19	€	€
5,0000%	20	€ 985,69	€	€
5,0000%	25	€ 872,41	€	€

### TASSO INDICIZZATO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €150.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)

4,5000%	5	€ 2.795,31	€ 2.880,65	€ 2.795,31
4,5000%	10	€ 1.553,37	€ 1.673,34	€ 1.553,37
4,5000%	15	€ 1.146,21	€ 1.285,11	€ 1.146,21
4,5000%	20	€ 947,62	€ 1.101,12	€ 947,62
4,5000%	25	€ 832,33	€ 998,27	€ 832,33

(\*) 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 della banca [www.bccsarsina.it](http://www.bccsarsina.it).

## SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile

Garanzia Confidi/Fgd

- segue

Polizza assimoco "Rate protette"

Confidi max 100% - Fgd max 90%

facoltativa (protezione persona)

Per un preventivo personalizzato rivolgersi al personale di filiale. Per il dettaglio della polizza vedi note pag. 2.

**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 dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

## Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha 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	euro 300,00 (stimate - vedi nota pag. 2)
Adempimenti notarili	secondo la tariffa quantificata dal notaio
Assicurazione immobile	obbligatoria incendio e scoppio (vedi note pag.2)
Spese.prod.cert interessi e/o preavviso CRIF	1,50

- Imposta sostitutiva

vedasi tabella spese per la stipula del contratto

- Tasse ipotecarie

- Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)

se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente

Com."Fondo garanzia PMI" per rilascio garanzia 0,25% (microimprese), 0,50% (piccole imprese) e

- segue

1% (medie imprese) sull'importo garantito

Comm.aff.ugente(5 gg da cons.completa 150,00 doc.ti)

Recupero spese per richiesta garanzia euro 600,00

Spese per restrizioni o frazionamento euro 200,00(+spese perizia/oneri notar.document.)

Spese per variazioni contrattuali/rinegoziazioni euro 150,00

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria Max 45 gg lav.da richiesta e da consegna documenti  
Disponibilità dell'importo Dopo la stipula del contratto e delle garanzie

#### RATING DI LEGALITA'

**Avvertenza:** le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate.

Tasso di interesse nominale annuo	da 0,05 a 0,15 punti in meno.	
Istruttoria:	- spese	da -5% a -15%, circa da 12,50 a 37,50 (1) euro in meno rispetto all'importo massimo
	- durata	gest. con prioritá rispetto alle altre circa 5 giorni in meno
Tasso di interesse nominale annuo	i p.ti in meno variano in funz. del rating cliente le riduz. variano in funz. liv. rating del cliente	

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, PORTABILITA' 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 fondiario 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. 40-bis del D. Lgs. 385/93, 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.

##### Recesso della banca

CMU0092 aggiornato al 01/10/2020

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

### **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 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

### **Reclami**

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

Via Roma n.18/20 47027 Sarsina e.mail:[bccsarsina@sarsina.bcc.it](mailto:bccsarsina@sarsina.bcc.it) oppure a mezzo Pec: [bccsarsina@legalmail.it](mailto:bccsarsina@legalmail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

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

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero di Giustizia.

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

## **LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.

<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</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>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	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.
<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 costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
<b>Rimborso in unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Rating di legalità delle imprese</b>	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).
<b>Spread (differenziale)</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<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.
<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 scadenza della prima rata.
<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 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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.