

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

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: 0547 698811 – Fax: 0547 698840

email: bccsarsina@bccsarsina.it pec: bccsarsina@legalmail.it

sito internet: www.bccsarsina.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Forlì-Cesena n. 00127840403

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 1404.3.0 - Cod. ABI 08850

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

Iscritta all'albo delle società cooperative n. A137931

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Da compilare in caso di offerta fuori sede		
Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig.		
Indirizzo		
Nr. Telefono		
E-mail		
Qualifica		
Iscritto all'Albo/Elenco	n.	Del

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per 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 restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente 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

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

Tipologia di finanziamento ai sensi dell'art. 13 del D.L. 23/2020.

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 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.

Clausola di salvaguardia

In caso di tasso variabile, qualora il valore dell'indice di riferimento assuma, al momento della sottoscrizione del presente contratto e/o nel corso del rapporto, valore negativo (al di sotto dello zero), si intenderà comunque pari a "zero" e sarà maggiorato dello spread indicato nel documento "Condizioni economiche", al fine di mantenere la natura onerosa del finanziamento.

Altro

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo
- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte

le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso indicizzato			
Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 9,16%	Importo totale dovuto: € 341.968,89
Tasso fisso			
Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 8,73%	Importo totale dovuto: € 332.693,95

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 richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa			
Tasso indicizzato			
Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito 10,54%	Importo totale dovuto: € 354.968,89
Tasso fisso			
Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito 10,08%	Importo totale dovuto: € 345.693,95

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 30 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 13.000,00 euro.

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

Importo massimo finanziabile	in base al merito creditizio del cliente
Durata	non prevista
Garanzie accettate	ipoteca su immobili, fidejussione bancaria e pegno su titoli

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I: EURIBOR 3M.MMP SU BASE 360 CL. (Attualmente pari a: 2,883%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,883% Tasso Euribor 3m/360 media del mese precedente rilevato sul quotidiano 'Il Sole 24 Ore' il primo giorno del mese, corretto pari a zero se inferiore. Il tasso è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,883% IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F: 6,5%
Tasso di interesse di preammortamento	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I: EURIBOR 3M.MMP SU BASE 360 CL. (Attualmente pari a: 2,883%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,883%

	Tasso Euribor 3m/360 media del mese precedente rilevato sul quotidiano 'Il Sole 24 Ore' il primo giorno del mese, corretto pari a zero se inferiore. Il tasso è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,883% IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: 6,5%
Tasso di mora (in maggiorazione al tasso contrattuale)	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: 3 punti percentuali IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: 3 punti percentuali

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Spese di istruttoria	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: 1,5% Minimo: € 300,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: 1,5% Minimo: € 300,00
Recupero Spese Perizia	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 3.000,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 3.000,00
Spese stipula fuori sede	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 500,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 500,00
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: 0,25% IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: 0,25% o 2,00% secondo le prescrizioni di legge
Spese di delibera con urgenza	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 150,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 150,00
Spese erogazione SAL (da aggiungere oneri notarili documentati)	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 200,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 200,00
Recupero spese garanzia MCC	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 1.500,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 1.500,00
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso rata	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 5,00 SDD: € 5,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 5,00 SDD: € 5,00
Accollo mutuo	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 200,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 200,00
Oneri annuali gestione pratica	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 0,00
Spese estinzione anticipata	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: 2% IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: 2%
Spese ricerca copia documentazione (per singolo documento): Archivio ottico	€ 3,00 + recupero spese di spedizioni postali € 6,95 se presenti
Spese ricerca copia documentazione (per singolo documento): Archivio fisico in house	€ 8,35 + recupero spese di spedizioni postali € 6,95 se presenti
Spese ricerca copia documentazione (per singolo documento): Archivio fisico in outsourcing	servizio attualmente non disponibile
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 200,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 200,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 5,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 5,00
Spese rinegoziazione/sospensione	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 150,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 150,00

Spese rinnovo/gestione ipoteche	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 200,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 200,00
Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 0,00
Presa d'atto di consenso a modifiche Societarie	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 0,00
Recupero Spese Sabatini	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 0,00
Commissione proroga preammortamento	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 0,00
Commissione per rata insoluta (max)	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 0,00
Spese per altre comunicazioni e informazioni	€ 0,00
Spese per trasparenza periodica	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: Posta: € 0,80 Casellario elettronico: € 0,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: Posta: € 0,80 Casellario elettronico: € 0,00

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.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Costo garanzia Confidi	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 8.000,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 8.000,00
Polizza incendio e scoppio (premio annuo stimato)	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Polizza assicurativa facoltativa (premio annuo stimato in quanto l'importo è determinato da condizioni soggettive del contraente quali esempio l'età)	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 13.000,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 13.000,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Spese per ulteriori perizie	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 500,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 500,00
Spese per rinnovo ipoteca ventennale	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 200,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 200,00
Spese per ulteriori garanzie SAL	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: € 200,00 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F.: € 200,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	MENSILE
Modalità pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modalità calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo di calendario	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I.: GIORNI CIVILI / 365

	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F: GIORNI CIVILI / 365
Periodicità preammortamento	MENSILE
Tipo preammortamento	PAGAMENTO ALLA SCADENZA
Tipo calendario preammortamento	IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.I: GIORNI CIVILI / 365 IPOT.TEMP.F. DL23/20 LET.I T.F: GIORNI CIVILI / 365

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.04.2023	2,883%
01.03.2023	2,617%
01.02.2023	2,314%

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: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,883%	5	€ 3.356,83	€ 3.457,51	€ 3.258,53
6,883%	10	€ 1.963,61	€ 2.110,36	€ 1.823,19
6,883%	15	€ 1.516,91	€ 1.690,59	€ 1.353,63
6,883%	20	€ 1.306,10	€ 1.500,70	€ 1.125,31

Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,5%	5	€ 3.326,25	Non previsto	Non previsto
6,5%	10	€ 1.930,32	Non previsto	Non previsto
6,5%	15	€ 1.480,88	Non previsto	Non previsto
6,5%	20	€ 1.267,47	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.bccsarsina.it.

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 www.assicura.si.

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
Adempimenti notarili	a carico del cliente da pagare direttamente al professionista
Assicurazione immobile	Esempio: incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/o acqua condotta, danni da terzi derivanti da conduzione abitazione
Tasse ipotecarie	a carico del cliente
Spese invio preavviso CRIF	€ 1,50
Spese per produzione e certificazioni interessi	€ 1,50

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	al massimo 60 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna dei documenti
Disponibilità dell'importo	dopo la stipula del contratto e delle garanzie

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. 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 da quelle poc'anzi indicate, 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 2,00% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

n° giorni ricevimento della richiesta del cliente 30

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:

Banca di Credito Cooperativo di Sarsina S.C.
Ufficio Reclami
Via Roma 18/20 - 47027 – SARSINA (FC)
e-mail bccsarsina@bccsarsina.it
pec: 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, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

LEGENDA

Accollo	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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'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"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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.