

FOGLIO INFORMATIVO

relativo ai

mutui destinati ad estinguere precedenti finanziamenti CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE PER PRIVATI concesse a favore della Banca finanziatrice originaria (c.d. PORTABILITA')

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Ragione Sociale: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - Società Cooperativa Sede legale : Via IV novembre, 549 – 22040 Alzate Brianza (Co) Telefono: +39031634111 – Fax: +39031619594 e-mail: info@brianzaelaghi.bcc.it – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: www.bccbrianzaelaghi.it Iscritta al Registro delle imprese di CCIAA di Como – Lecco al n° 00318030137 Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n° 4497 – cod. ABI 08329 Iscritta all'Albo Società Cooperative al n° A126459 nella sezione cooperative a mutualità prevalente Aderente ai Fondi di Garanzia dei Depositanti e degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento

CHE COS'È LA PORTABILITA' DEL MUTUO

La portabilità è un'operazione che permette di ottenere da una **nuova banca** – a condizione, ovviamente, che questa vi acconsenta – un mutuo al fine di estinguere il finanziamento precedentemente ottenuto dalla **banca finanziatrice originaria**.

Il mutuatario può ottenere dalla nuova banca condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. Gli unici vincoli sono che il mutuatario deve essere una persona fisica o una micro impresa (ossia un'impresa che occupa meno di 10 addetti e realizza un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro) e che il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario.

Il mutuatario non deve sostenere alcuna spesa per il perfezionamento dell'operazione: le spese, ivi incluse, a titolo esemplificativo, quelle notarili, sono totalmente a carico della nuova banca.

Per l'estinzione anticipata del vecchio finanziamento, nell'ambito dell'operazione di portabilità, non è dovuta la corresponsione di alcun compenso.

Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo.

In estrema sintesi la struttura dell'operazione si articola nel seguente modo:

- 1. si stipula un **nuovo mutuo** con una nuova banca;
- 2. si qualifica espressamente il nuovo mutuo come finalizzato (cosiddetto "mutuo di scopo") a procurare la provvista per estinguere il finanziamento originario;
- 3. si utilizza il ricavato del nuovo mutuo per andare ad estinguere il finanziamento originario;
- 4. all'atto dell'estinzione del vecchio finanziamento il debitore dichiara alla banca originaria che, per effettuare l'estinzione, si utilizza denaro proveniente da un nuovo mutuo;
- 5. si ottiene dalla vecchia banca una **quietanza** di estinzione del primo finanziamento. Nella quietanza si dà atto della dichiarazione del debitore di essersi procurato mediante un nuovo mutuo la disponibilità finanziaria necessaria per estinguere il primo finanziamento;
- 6. si stipula infine **l'atto di surrogazione,** con il quale il debitore dichiara di sostituire la nuova banca alla precedente nelle garanzie (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fideiussione) che assistevano il finanziamento originario.

L'ABI, con riguardo a tale operazione, ha definito di recente una **procedura di colloquio interbancaria** ispirata a criteri di riduzione di tempi e di costi. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente alla nuova

Aggiornato al 1/11



banca che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce da quella originaria i dati relativi al mutuo in essere (ad es., ammontare del debito residuo).

La nuova banca, per concedere il nuovo finanziamento, può ricorrere al modello del **mutuo fondiario** o a quello del **mutuo ipotecario**.

In particolare, il **mutuo fondiario** è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (ad esempio: fideiussioni bancarie; polizze assicurative). Nel caso in cui vi siano garanzie ipotecarie già esistenti il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il **mutuo ipotecario**, invece, è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi) il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Per entrambe le tipologie di mutuo, il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto; il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Principali rischi

L'operazione di portabilità non presenta alcun rischio per il mutuatario salvo quanto di seguito precisato con riferimento al contratto di mutuo.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto.

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.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della Banca d'Italia: www.bancaditalia.it; sul sito della Banca: www.bccbrianzaelaghi.it; e presso tutte le filiali della Banca.

Aggiornato al 2/11



CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

riferito ad un mutuo ipotecario di **euro 100.000,00** della durata di **25 anni,** con rata mensile (300 rate) al tasso nominale fisso **del** %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni SpA è pari a

%

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") è pari a %

riferito ad un mutuo ipotecario di **euro 100.000,00** della durata di **25 anni**, con rata mensile (300 rate), a tasso variabile (Euribor act/360 tre mesi m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup.+ punti) oggi pari al % tenuto conto del tasso minimo pari a %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni SpA è pari a

%

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") è pari a %

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro **100.000,00** della durata di **25 anni,** con rata mensile,(300 rate) a tasso variabile BCE + punti oggi pari al %

tenuto conto del tasso minimo pari a

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni SpA è pari a

%

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") è pari a %

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore meramente indicativo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e le spese per le eventuali coperture assicurative facoltative.

I costi relativi a servizi accessori, obbligatori per ottenere il finanziamento (spese di assicurazione dell'immobile ipotecato riferito ad abitazione ipotizzando l'utilizzo delle polizze offerte dalla Banca) sono già inclusi nel TAEG.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	- 80% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui fino a 300 mila euro; - 70% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui da 300 a 500 mila euro; - 60% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui oltre 500 mila euro; (le percentuali possono essere elevate fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, idonee garanzie aggiuntive) Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, i limiti devono comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Aggiornato al 3/11

	Durata minima Durata massima	mesi 18 e 1 giorno anni 25 Comunque la durata del mutuo sommata all'età del richiedente non deve superare i 70 anni.		
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).		
	MUTUI A TASSO FISSO			
	Tasso di interesse nominale annuo	% + punti = % per mutuo di 25 anni		
	Parametro di riferimento	IRS Lettera riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, arrotondato a 1/8 di punto superiore che al per un mutuo di 25 anni è pari a %		
	Spread	+ punti		
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo		
MI	Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore		
SI MASSIMI	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE			
TASS	Tasso di interesse nominale annuo	% + punti = %		
	Parametro di indicizzazione	Tasso BCE oggi pari a % Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni mensili in relazione all'andamento del TUR fissato dalla BCE. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla data di variazione da parte della BCE.		
	Spread	+ punti		
	Tasso minimo	%		
	Tasso minimo per i Soci	%		
	Tasso massimo	non applicabile		

Aggiornato al 4/11



Tasso di interesse di preammortamento Tasso di mora		uguale al tasso di interesse nominale annu		
		1 punto oltre al tasso in vigor		
MUTUI A	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR			
Tasso di int	eresse nominale annuo	% + punti =		
Parametro c	li indicizzazione	Euribor act/360 tre mesi m.m.p. chattualmente è pari a %, arrotondat a 1/8 di punto superiore (%). Il tasso di interesse è variato con decorrenz trimestrale, alle date del 31/03 – 30/06 30/09 – 31/12 di ogni anno, sulla bas dell'andamento del parametr precedentemente precisato. La modifica del tasso di interesse avidecorrenza dal 1º giorno successivo alla da di revisione.		
Spread		+ pu		
sopra	no a prescindere dall'indicizzazione di cui no a prescindere dall'indicizzazione di cui Soci			
Tasso massi	mo	non applicabi		
Tasso di int	eresse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annu		
Tasso di mo	ora	1 punto oltre al tasso in vigo		
se per tipula del ntratto	Istruttoria pratica di mutuo	€uro ze		
Spese per la stipula del contratto	Perizia tecnica	€uro ze		
el	Gestione pratica	,		
Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa - mensile - trimestrale	€uro 5,(€uro 15,(

Aggiornato al 5/11



	Penale sull'importo della rata impagata	2% immediato
	Spese invio lettera sollecito pagamento sulle rate scadute e non onorate	€uro 15,00
	Spese invio telegramma sollecito	0410 13,00
	pagamento sulle rate scadute e non	20.00
	onorate Rinnovazione ipoteca in scadenza del	€uro 20,00
	ventennio	€uro 300,00
	Frazionamento e accollo mutuo: per ogni quota frazionata ed accollata	€uro 100,00
	Commissione massima per estinzione anticipata calcolata sul debito residuo	2%
	Sospensione pagamento rate	non applicabile
	Cancellazioni ipotecarie: - per atti in sede	€uro 100,00
	- per atti fuori sede (fatta salva l'esenzione per finanziamenti previsti dall'art. 40 bis del Testo Unico)	€uro 200,00
	Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
	Tipo di ammortamento	progressivo "francese"
PIANO DI AMMOR TAMENTO		
NO DI AMN TAMENTO	Tipologia di rata	costante
PIA	Periodicità delle rate	mensili (con possibilità di scelta rate trimestrali e semestrali)

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (PER I MUTUI A TASSO FISSO) (Fonte quotidiano "Il Sole 24 ore")

Parametro di riferimento			
IRS LETTERA 10Y	%	%	%
IRS LETTERA 15Y	%	%	%
IRS LETTERA 20Y	%	%	%
IRS LETTERA 25Y	%	%	%

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE) (Fonte quotidiano "Il Sole 24 ore")

Parametro di indicizzazione			
Tasso BCE	%	%	%

Aggiornato al 6/11



Parametro di indicizzazione			
Euribor act/360 3 mesi m.m.p.	%	%	%

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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 CON TASSO FISSO

Tasso di	Durata del	Importo della rata	
interesse finanziamento		mensile per € 100.000 di	
applicato	(anni)	capitale	
0/0	10	€	
%	15	€	
%	20	€	
%	25	€	

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
0/0	10	€	€	€
%	15	€	€	€
%	20	€	€	€
%	25	€	€	€

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto
			conto del tasso minimo)	conto del tasso minimo)
%	10	€	€	€
%	15	€	€	€
%	20	€	€	€
%	25	€	€	€

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet <u>www.bccbrianzaelaghi.it</u>.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	
	Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la Polizza Incendio fabbricati Casa e
seguenti contenuti minimi:	Famiglia.

Aggiornato al 7/11



Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario.

Durata: pari alla durata del mutuo. In alternativa, la polizza deve prevedere il tacito rinnovo con facoltà di disdetta a mezzo raccomandata A.R / Posta certificata da inviare almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale. Il contratto disdettato deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime.

Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo.

Garanzia Fabbricato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili.

Somma assicurata: non inferiore all'importo del finanziamento erogato (fermo restando che il limite di indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).

Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato (con vincolo a favore della Bcc Brianza e Laghi) o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.

Polizza contratta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi stipulata con **BCC Assicurazioni SpA** - Via Carlo Esterle,11- 20132 MILANO.

Somma assicurata: l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di €uro 1.000.000,00 (fermo restando che il limite d'indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).

Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi.

Esempio: Per un mutuo di €uro 100.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un immobile di 100 mq. il premio sarà pari ad €uro 363,12 per tutta la durata del mutuo.

Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad **€uro 14,52** annui.

Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il cliente può consultare il rispettivo Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.

Polizza assicurativa facoltativa

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali e sul sito internet della Banca.

Il cliente può eventualmente richiedere alla banca le seguenti polizze:

- POLIZZA MUTUO AL SICURO 1.0 Compagnia assicuratrice: Bcc Assicurazioni Spa

Compagnia assicuratnee. Dec Assicurazioni Spa

Somma assicurata: pari all'importo del mutuo fino ad €uro 500.000,00.

Garanzie: invalidità permanente totale da infortunio – morte.

Costi: per importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni:

il costo totale della polizza a scadenza è pari a €uro

- POLIZZA LE RATE PROTETTE

Compagnia assicuratrice Assimoco Spa

Somma assicurata: Pari all'importo del mutuo fino ad €uro 400.000,00.

Garanzie: Rimborso mensile delle rate del debito in

Aggiornato al 8/11



caso di decesso, inabilità temporanea da infortunio o malattia, perdita involontaria di impiego, ricovero ospedaliero.
Costi: (esempio calcolato per un uomo di 40 anni) Il costo del premio per un importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni è pari a: €uro 3.893,90 per i primi 10 anni da pagare in unica soluzione + €uro 778,33 annuali per i successivi 15 anni per un totale di €uro

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Spese notarili	secondo la Tariffa notarile
Imposta sostitutiva (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	0,25% oppure 2% della somma erogata
Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	€uro 16,00
Per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva: Tassa ipotecaria	€uro 35,00
Imposta ipotecaria	2% calcolato sull'importo dell'iscrizione ipotecaria
Altro	//

Spese per copia documentazione:	Per i costi si rinvia allo specifico Foglio Informativo
	"Servizi allo sportello per rilascio copia documentazione,
	dichiarazioni, certificazioni"

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria**: entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando il compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto.

Il compenso non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

Aggiornato al 9/11



L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Via IV Novembre 549 – 22040 ALZATE BRIANZA anche per lettera raccomandata A/R, per fax al numero +39031619594, per via telematica all'indirizzo reclami@brianzaelaghi.bcc.it o per via pec all'indirizzo 08329.bcc@actaliscertymail.it che risponde antro 60 giorni dal ricevimento.

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

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

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

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.

LEGENDA

A 11	
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.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Banca finanziatrice originaria	è la banca che subisce l'operazione di portabilità del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per
(per i mutui a tasso variabile)	determinare il tasso di interesse.
Parametro di riferimento (per i	
mutui a tasso fisso)	
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.

Aggiornato al 10/11



Piano di ammortamento	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota
"francese"	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.
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.
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.
TUR BCE	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
Tasso annuo effettivo globale	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale
(TAEG)	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	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va
preammortamento	dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale
annuo	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	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e
(TEGM)	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.

Aggiornato al 11/11