

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca Di Credito Cooperativo dei Castelli Romani e del Tuscolo s.c.

Via Della Rocca, 18 -00079 Rocca Priora

Tel.: 06-93590052 - Fax: 06-9330393

Email: info@castellituscolo.bcc.it Sito internet: www.bcccastellituscolo.it –

PEC 07092.bcc@actaliscertymail.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 1024843

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5545 - cod. ABI 07092

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. a160091

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

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

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.

Altro

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- 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 Fisso

Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 6,59%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

Tasso Variabile

Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 8,2%
------------------------	-------------------------------------	----------------

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 Fisso

Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito 7,33%
------------------------	-------------------------------------	--

Tasso Variabile

Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito 9%
------------------------	-------------------------------------	---

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 8.851,67 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	100% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	30 anni

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	<p>MUTUO FONDIARIO TF: 6%</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,5%) + 5 punti perc. Minimo: 0%</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 7,5%</p> <p>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF:</p>
--	---

	<p>5,7%</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TV: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,5%) + 5,5 punti perc. Minimo: 0%</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 8%</p> <p>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MUTUO FONDIARIO TF: 6%</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,5%) + 5 punti perc. Minimo: 0%</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 7,5%</p> <p>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF: 5,7%</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TV: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,5%) + 5,5 punti perc. Minimo: 0%</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 8%</p> <p>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente</p>
Tasso di mora - nei limiti dell'usura	<p>MUTUO FONDIARIO TF: 2 punti percentuali</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: 2 punti percentuali</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF: 2 punti percentuali</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TV: 2 punti percentuali</p>

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	<p>MUTUO FONDIARIO TF: SPESE PRATICA / ISTRUTTORIA: 1%</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: SPESE PRATICA / ISTRUTTORIA: 1%</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF: SPESE PRATICA / ISTRUTTORIA: 1%</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TV: SPESE PRATICA / ISTRUTTORIA: 1%</p>
Spese stipula fuori sede	<p>MUTUO FONDIARIO TF: € 250,00</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: € 250,00</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF: € 250,00</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TV: € 250,00</p>

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	<p>MUTUO FONDIARIO TF: € 2,50</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: € 2,50</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF: € 2,50</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TV: € 2,50</p>
Invio comunicazioni	<p>MUTUO FONDIARIO TF: POSTA: € 0,70</p> <p>CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00</p> <p>MUTUO FONDIARIO TV: POSTA: € 0,70</p> <p>CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00</p> <p>MUTUO IPOTECARIO TF: POSTA: € 0,70</p> <p>CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00</p>

MUTUO IPOTECARIO TV:
 POSTA: € 0,70
 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. 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.

Variazione/restrizione ipoteca	MUTUO FONDIARIO TF: € 260,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 260,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 260,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 260,00
Accollo mutuo	MUTUO FONDIARIO TF: € 260,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 260,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 260,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 260,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese per avvisi	MUTUO FONDIARIO TF: € 1,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 1,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 1,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 1,00
Spese per decurtazione	MUTUO FONDIARIO TF: 2% MUTUO FONDIARIO TV: 2% MUTUO IPOTECARIO TF: 2% MUTUO IPOTECARIO TV: 2%
Spese est. ant. mutuo	MUTUO FONDIARIO TF: 2% MUTUO FONDIARIO TV: 2% MUTUO IPOTECARIO TF: 2% MUTUO IPOTECARIO TV: 2%
Recupero Spese incasso rata	MUTUO FONDIARIO TF: € 2,50 MUTUO FONDIARIO TV: € 2,50 MUTUO IPOTECARIO TF: € 2,50 MUTUO IPOTECARIO TV: € 2,50
Spese per primo sollecito	MUTUO FONDIARIO TF: € 1,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 1,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 1,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 1,00
Frazionamento e ripartizione	MUTUO FONDIARIO TF: € 260,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 260,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 260,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 260,00
Imposta D.P.R. 601	MUTUO FONDIARIO TF: € 0,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 0,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 0,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 0,00
Aliquota D.P.R. 601	MUTUO FONDIARIO TF: 0,25% MUTUO FONDIARIO TV: 0,25% MUTUO IPOTECARIO TF: 0,25% MUTUO IPOTECARIO TV: 0,25%
Aliquota D.P.R. 601 (2)	MUTUO FONDIARIO TF: € 0,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 0,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 0,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 0,00

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza Assicurativa (incendio e scoppio) - valore stimato	MUTUO FONDIARIO TF: € 129,70 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MUTUO FONDIARIO TV: € 129,70
--	--

	Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MUTUO IPOTECARIO TF: € 129,70 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MUTUO IPOTECARIO TV: € 129,70 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Polizza assicurativa facoltativa - valore stimato	MUTUO FONDIARIO TF: Onere assicurativo fac. 1: € 8.851,67 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 MUTUO FONDIARIO TV: Onere assicurativo fac. 1: € 8.851,67 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 MUTUO IPOTECARIO TF: Onere assicurativo fac. 1: € 8.851,67 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 MUTUO IPOTECARIO TV: Onere assicurativo fac. 1: € 8.851,67 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
SPESE DI PERIZIA	MUTUO FONDIARIO TF: € 366,00 MUTUO FONDIARIO TV: € 366,00 MUTUO IPOTECARIO TF: € 366,00 MUTUO IPOTECARIO TV: € 366,00
Spese rinnovo Ipoteca	MUTUO FONDIARIO TF: € 250,00 Durata in anni maggiore di 20 MUTUO FONDIARIO TV: € 250,00 Durata in anni maggiore di 20 MUTUO IPOTECARIO TF: € 250,00 Durata in anni maggiore di 20 MUTUO IPOTECARIO TV: € 250,00 Durata in anni maggiore di 20

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	MUTUO FONDIARIO TF: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. MUTUO FONDIARIO TV: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. MUTUO IPOTECARIO TF: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. MUTUO IPOTECARIO TV: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	MUTUO FONDIARIO TF: MENSILE MUTUO FONDIARIO TV: MENSILE MUTUO IPOTECARIO TF: MENSILE MUTUO IPOTECARIO TV: MENSILE
Modalità pagamento interessi	MUTUO FONDIARIO TF: INTERESSI POSTICIPATI MUTUO FONDIARIO TV: INTERESSI POSTICIPATI MUTUO IPOTECARIO TF: INTERESSI POSTICIPATI MUTUO IPOTECARIO TV: INTERESSI POSTICIPATI
MODO CALCOLO INTERESSI	MUTUO FONDIARIO TF:

	MATEMATICA MUTUO FONDIARIO TV: MATEMATICA MUTUO IPOTECARIO TF: MATEMATICA MUTUO IPOTECARIO TV: MATEMATICA
TIPO CALENDARIO	MUTUO FONDIARIO TF: GIORNI CIVILI / 365 MUTUO FONDIARIO TV: GIORNI CIVILI / 365 MUTUO IPOTECARIO TF: GIORNI CIVILI / 365 MUTUO IPOTECARIO TV: GIORNI CIVILI / 365
TIPO CALENDARIO PREAMMORTAM.	MUTUO FONDIARIO TF: GIORNI CIVILI / 365 MUTUO FONDIARIO TV: GIORNI CIVILI / 365 MUTUO IPOTECARIO TF: GIORNI CIVILI / 365 MUTUO IPOTECARIO TV: GIORNI CIVILI / 365

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
21.12.2022	2,5%
02.11.2022	2%
14.09.2022	1,25%

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 di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6%	10	€ 1.110,21	Non previsto	Non previsto
5,7%	20	€ 699,23	Non previsto	Non previsto
8%	25	€ 771,82	€ 937,05	€ 606,59

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.bcccastellituscolo.it).

SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa

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
Perizia tecnica	In relazione alla tipologia ed al luogo dell'immobile, comunque a carico del mutuatario e con perito gradito alla banca
Spese per eventuali accertamenti periziali successivi alla perizia iniziale	In relazione alla tipologia ed al luogo dell'immobile, comunque a carico del mutuatario e con perito gradito alla banca per un importo massimo di € 700,00
Spese per adempimenti notarili	Quelle reclamate dal Notaio
Assicurazione immobile	AsSicura-Assimoco
Imposte per iscrizione ipotecaria	Nella misura di legge

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	massimo 60 giorni lavorativi dalla consegna della documentazione necessaria all'istruttoria
Disponibilità dell'importo	Massimo 15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

ALTRO

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia di grado pari o superiore al 100%. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 giorni pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2,00% del debito residuo anche in caso di decurtazione del finanziamento, pari a € 20,00 per ogni 1.000,00 di capitale anticipatamente restituito.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 10 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'ufficio Reclami della banca, per lettera raccomandata A/R o per via telematica (PEC), ai seguenti indirizzi :Largo G. Matteotti 1, 00073 Castel Gandolfo (RM), e-mail reclami@castellituscolo.bcc.it, PEC 07092.bcc@actaliscertymail.it; o compilando e consegnando l'apposito modulo presente nelle filiali della banca che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

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

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

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

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
---------	---

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti**

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori

rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dell'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati precedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

• d.1) stipulati precedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);

• d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.

• d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;

2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;

3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.