

FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO PER AZIENDE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione legale: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa
Sede legale e amministrativa: Via del Macello, 55 – 39100 Bolzano
Telefono: 800 585 600 **Email:** gsinfo@volksbank.it **PEC** segreteria@pec.volksbank.it
Indirizzo del sito internet: www.volksbank.it
Ubicazione server del Centro Servizi: Padova
Codice Banca ABI: 5856-0
Codice BIC: BPAAIT 2B
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 5856
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese (cod. fiscale/P. Iva): 00129730214
Autorità di controllo: Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91 – 00184 Roma
Sistema di garanzie cui la Banca aderisce: Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di tutela dei Depositi

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PER AZIENDE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine garantito da ipoteca iscritta su un immobile.

Il cliente rimborsa il finanziamento con il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Il cliente e la banca possono concordare l'applicazione di tassi di interesse diversi per periodi diversi e predeterminati.

Mutuo fondiario:

Se la domanda di finanziamento risponde ai requisiti di legge il mutuo può essere stipulato come contratto fondiario ai sensi dell'art. 38 e ss. del D.lgs. 385/93 nella versione vigente.

I RISCHI

In caso di tasso variabile i principali rischi sono costituiti dal possibile aumento del tasso di interesse per l'aumento dell'indice di riferimento, dalla variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto di mutuo a tasso variabile con soglia minima: Il tasso minimo rappresenta la soglia al di sotto della quale il tasso del finanziamento non potrà mai scendere. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo della rata e l'impossibilità di beneficiare di eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso quando questi scendono al di sotto della soglia indicata.

In caso di tasso fisso rimangono fissi, per la durata concordata, sia il tasso d'interesse che l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

REQUISITI PER RICHIEDERE IL PRODOTTO

Valutazione positiva della capacità di rimborso, sufficienti garanzie reali e personali.

CONDIZIONI ECONOMICHE

| | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|
| EurIRS 15 anni, lettera (2,62%) , minimo zero - arrotondato allo 0,100% | Spread durata 15 anni | TAN (tasso annuo nominale) |
| 2,700% | 5,000% | 7,700% |

| | |
|--|---|
| Importo totale di credito: € 250.000,00 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) |
| a tasso fisso senza polizza facoltativa | 8,509% |

| | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|
| Euribor/365 - 6 mesi (3,916%) , minimo zero – arrotondato allo 0,250% | Spread durata 15 anni | TAN (tasso annuo nominale) |
| 4,000% | 5,000% | 9,000% |

| | |
|--|---|
| Importo totale di credito: € 250.000,00 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) |
| a tasso variabile senza polizza facoltativa | 9,938% |

* Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati: periodicità della rata = mensile – durata 15 anni; commissione di erogazione sull'importo erogato 1,50% - spese d'istruttoria 110,00 euro - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di perizia tecnica: 550,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% - spese assicurazione immobile: 2.203,12 euro (importo stimato applicando il tasso di premio lordo dello 0,5875 per mille all'importo del mutuo, moltiplicato per gli anni di durata del contratto).

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente le condizioni sono indicate nella misura massima se a favore della banca e minima se a favore del cliente.

| VOCI | | COSTI |
|------------------------|--|--|
| Durata massima | | 20 anni (incluso il periodo di preammortamento finanziario di massimo 18 mesi se previsto dal piano di rimborso). A tale durata si può aggiungere un eventuale periodo di preammortamento tecnico, la cui durata non può essere superiore al numero di giorni della periodicità di addebito delle rate prevista dal contratto (ad esempio se mensile, 30 giorni). |
| TASSO VARIABILE | Tasso di interesse nominale annuo (TAN) | Indice di riferimento + spread |
| | Indice di riferimento | Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell'Euribor (Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro") base 365 a sei mesi, pubblicata, di norma, sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondato allo 0,25 superiore, minimo zero, in essere inizialmente per valuta il primo giorno del mese di sottoscrizione del contratto (per definire il tasso all'erogazione) e successivamente il primo giorno lavorativo di ciascun semestre per definire il tasso dei semestri successivi; maggiorato dello spread concordato. L'adeguamento del tasso è effettuato semestralmente con decorrenza 01.01 e 01.07. |
| | Spread per il periodo di ammortamento e per l'eventuale periodo di preammortamento tecnico | 5,000 punti percentuali |
| | Spread per il periodo di preammortamento finanziario | 6,000 punti percentuali |
| | Tasso d'interesse di preammortamento | Indice di riferimento + spread di preammortamento |
| TASSO FISSO | Tasso debitore annuo nominale (TAN) | Indice di riferimento (IRS) + spread |
| | Indice di riferimento | Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell'IRS (Interest Rate Swap traducibile come "tasso di scambio degli interessi") lettera dell'Euro (EurIRS, Euro Interest Rate Swap) a 10 anni (IRS 10Y) per mutui di durata fino a 10 anni, ovvero, pari alla quotazione dell'IRS lettera dell'Euro (EurIRS) a 15 anni (IRS 15Y) per mutui di durata oltre i 10 anni pubblicata, di norma, sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondato al 0,10 superiore, minimo zero, maggiorato dello spread concordato. Rilevazione IRS: Per importi > 250.000,00€: rilevazione della giornata precedente al giorno di stipula del contratto; |

| | | |
|--|--|---|
| | | Per importi < 250.000,00€: rilevazione ultimo giorno lavorativo del mese che precede il mese di sottoscrizione del contratto. |
| | Spread per il periodo di ammortamento e per l'eventuale periodo di preammortamento tecnico | 5,000 % |
| | Spread per il periodo di preammortamento finanziario | Stesso valore del tasso di interesse annuo nominale |
| Se, al momento dell'adeguamento periodico, il valore dell'indice di riferimento applicato per il periodo tempo per tempo è negativo, per il periodo di applicazione viene applicato per l'indice di riferimento il valore 0,00%. | | |
| | Tasso di mora | 4,00 punti percentuali di maggiorazione sul tasso d'interesse nominale annuo, ma comunque entro i limiti della L.108/1996 sull'usura. |
| | Commissione per estinzione anticipata o riduzione capitale (comprende le spese per la relativa modifica del piano di ammortamento) | 1,000% del capitale rimborsato anticipatamente |
| | Giorni di calcolo interessi convenzionali | anno commerciale (360 giorni) |
| | Giorni di calcolo interessi moratori | anno civile (365 giorni) |

| | | | |
|--------------|---|--|-----------------------------------|
| SPESE | Spese per la stipula contratto | Spese d'istruttoria fino a 50.000,00 euro | 80,00 euro |
| | | oltre 50.000,00 euro | 110,00 euro |
| | | Perizia tecnica Importo del mutuo: fino 400.000,00 euro | 550,00 euro |
| | | da 400.001,00 a 1.000.000,00 euro oltre 1.000.000,00 euro | 850,00 euro max 25.000,00 euro |
| | | Commissione di erogazione (sull'importo finanziato) | 1,500% |
| | Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | 0,00 euro |
| | | Incasso rata (per ciascuna rata) | 2,00 euro |
| | | Invio comunicazioni: La Banca ed il cliente convengono e stabiliscono che le comunicazioni periodiche previste ai sensi di legge sono effettuate, con pieno effetto, in formato elettronico/telematico, mediante la messa a disposizione delle medesime nell'area riservata del sito internet della Banca. Il cliente, al momento della stipula del contratto e, comunque, in qualsiasi altro momento, in alternativa alla trasmissione delle comunicazioni in forma elettronica, ha diritto di richiedere l'invio o la consegna delle medesime comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato alla Banca per l'inoltro della corrispondenza, mediante la sottoscrizione di apposito modulo messo a disposizione dalla Banca. La cessazione, per qualsiasi causa o ragione, dei servizi di online banking determina la conseguente ed automatica disattivazione della funzionalità di invio delle comunicazioni periodiche in forma elettronica/telematica. In tal caso, la Banca effettuerà, con pieno effetto, le comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza, anche nel caso in cui il cliente abbia preventivamente richiesto l'invio delle comunicazioni periodiche in forma elettronica/telematica. Qualora il cliente decida di non attivare i servizi di online banking, la Banca effettuerà le comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza. Le comunicazioni in forma telematica sono gratuite | |

| | | | |
|--|--|----------------------------------|---|
| | per il cliente; le comunicazioni effettuate con strumenti diversi da quelli telematici, quelle ulteriori o più frequenti rispetto a quanto previsto dalle norme di trasparenza o effettuate con strumenti di comunicazione diversi da quelli previsti nel contratto possono comportare l'addebito di spese nel contratto di conto corrente principale (ai sensi dell'art. 127 bis del Testo Unico Bancario). | | |
| | Documenti obbligatori | | |
| | Documento | Frequenza | Modalità di fornitura Spese |
| | Documento di sintesi periodico | annuale | Cartaceo Elettronico 0,00 euro 0,00 euro |
| | Rendiconto | annuale | Cartaceo Elettronico 0,00 euro 0,00 euro |
| | Sollecito/Comunicazione dati a sistemi di informazione creditizia | per evento | Cartaceo Elettronico 0,00 euro 0,00 euro |
| | Sollecito | per evento | Cartaceo 10,00 euro |
| | Documenti facoltativi | | |
| | Avviso di scadenza rata | ad ogni scadenza rata | Cartaceo elettronico 0,00 euro 0,00 euro |
| | Quietanza | a seguito di ogni pagamento rata | Cartaceo elettronico 0,00 euro 0,00 euro |
| | Certificazione interessi (annuale) | annuale | Cartaceo Elettronico 0,00 euro 0,00 euro |
| | Ristampe piano d'ammortamento | su richiesta | Cartaceo* 0,00 euro |
| | Ristampe (quietanze, certificazione interessi) | su richiesta | Cartaceo * 10,00 euro |
| | Variazione / cancellazione / svincolo ipoteca | | massimo 200,00 euro |
| | Accollo mutuo | | 200,00 euro |
| | Rinegoziazione | | massimo 100,00 euro |
| | Rinegoziazione ai sensi dell'art. 120 quater T.U.B. (applicabile qualora il mutuatario rivesta la qualifica di micro-impresa come definito dall'articolo 1 co.1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11) | | 0,00 euro |
| | Decurtazione / proroga piano d'ammortamento Variazione piano personalizzato (non applicato per rimborso anticipato) | | 50,00 euro |
| | Sospensione pagamento rate | | massimo 100,00 euro |
| | Portabilità mutuo (applicabile qualora il mutuatario rivesta la qualifica di micro-impresa come definito dall'articolo 1 comma 1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11) | | 0,00 euro |
| | Cancellazione ipoteca ai sensi dell'articolo 40 bis T.U.B. | | 0,00 euro |
| PIANO DI AMMORTA- MENTO | Tipo di ammortamento | | piano di ammortamento francese |
| | Tipologia di rata | | costante |
| | Periodicità delle rate | | Mensile; a richiesta: trimestrale o semestrale |

*su richiesta in filiale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

| Data | Indice | Valore | Arrotondato allo 0,250% superiore – minimo 0,00% | Tasso annuo nominale applicato (TAN) |
|------------|----------------------|---------|--|--------------------------------------|
| 28/03/2024 | Euribor 6 mesi (365) | 3,916 % | 4,000% | 9,000% |

| Data | Indice | Valore | Arrotondato allo 0,100% superiore – minimo 0,00% | Tasso annuo nominale applicato (TAN) |
|------------|------------------|--------|--|--------------------------------------|
| 28/03/2024 | IRS10Y – lettera | 2,60 % | 2,600 % | 7,600% |
| 28/03/2024 | IRS15Y - lettera | 2,62 % | 2,700 % | 7,700% |

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento in anni | Importo della rata mensile 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(*) |
|------------------------------|----------------------------------|--|--|---|
| 9,000% | 10 | € 1.266,76 | € 1.358,26 | € 1.178,87 |
| 7,600% | 10 | € 1.192,24 | - | - |
| 7,700% | 15 | € 938,41 | - | - |

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.volksbank.it).

Le condizioni economiche indicate nel presente Foglio Informativo saranno comunque e sempre applicabili solo nel rispetto del limite massimo del TEG relativo alle specifiche operazioni, di cui alla legge sull'usura 108/96 nella versione vigente.

Nel caso che il mutuo/prestito rateale sia oggetto di annunci pubblicitari che offrono il beneficio di condizioni più favorevoli rispetto a quelle contenute nel presente foglio informativo, il termine per avvalersi delle facoltà promozionali è quello indicato nell'annuncio stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- **Adempimenti notarili:** eventuali spese notarili sono fatturate direttamente al cliente mutuatario dal notaio incaricato dallo stesso e comprendono anche le spese relative all'iscrizione dell'ipoteca e le tasse ipotecarie.
- **Assicurazione immobile:** per mutui ipotecari viene richiesta polizza assicurativa contro danni causati da incendio, scoppio e fulmine. La copertura assicurativa sarà vincolata a favore della Banca.
- **Spese di assicurazione:** nel caso in cui il cliente decidesse di contrarre polizza a copertura del debito residuo del proprio finanziamento. La spesa è convenuta nel contratto di assicurazione.
- **Imposta sostitutiva:** Sul totale dell'importo del mutuo come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è di 180 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, fatti salvi i casi in cui:

- Risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnica/legale prodotta;
- Emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- Venga sospeso l'iter dell'istruttoria per motivi dipendenti alla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo: L'intero mutuo, al netto delle tasse, spese e commissioni, viene erogato contestualmente alla sottoscrizione del contratto, ad eccezione dei mutui a SAL (stato avanzamento lavori) per i quali viene erogata contestualmente alla sottoscrizione del contratto solo la prima tranche / primo SAL.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ, RECESSO, E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario l'impresa può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di 15 giorni e pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 1% del debito residuo restituito anticipatamente. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Il compenso per estinzione anticipata a titolo esemplificativo, in caso di una quota di capitale di € 100.000,00 è pari ad € 1.000,00.

Nel caso di estinzione anticipata, nessun compenso è dovuto se l'intestatario del mutuo è una persona fisica che stipula il mutuo per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliare adibita ad abitazione o allo svolgimento della propria attività.

Recesso dal contratto

Fermi restando i casi di risoluzione previsti dal seguente comma, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 c.c. costituisce decadenza dal beneficio del termine.

La Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora:

a) alla scadenza – fatto salvo quanto disposto dall'art. 40 TUB (nella versione vigente) - non venisse pagato quanto convenuto in base al presente contratto e quindi, ad esempio, non venisse pagata anche una sola delle rate pattuite od altra somma a qualsiasi titolo dovuta;

La presente clausola risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e ed anche se la/le stessa/e sia/siano composta/e di soli interessi.

b) il Mutuatario non destini il mutuo agli scopi per i quali è concesso se ed in quanto lo scopo sia stato dedotto in contratto;

c) il Mutuatario o i suoi Garanti non adempiano agli eventuali obblighi posti a loro carico dal contratto;

d) la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere o presentano vizi tali che se conosciuti prima avrebbero impedita la concessione del mutuo;

e) l'ipoteca risultasse invalida e/o inefficace e/o non iscritta o risultassero, a peso dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che il Mutuatario o l'eventuale Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti, od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;

f) il Mutuatario non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico del Mutuatario stesso, anche se assolti dalla Banca;

g) il Mutuatario, qualora impresa, non adempia agli obblighi contrattuali.

La Banca potrà inoltre recedere dal contratto, qualora:

a) il Mutuatario subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero, se impresa, sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;

b) i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali. Nei casi di decadenza, risoluzione del contratto o recesso da quest'ultimo, la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito, che si ha per scaduto, con conseguente applicazione degli interessi di mora giusti accordi contrattuali. Inoltre, la Banca può agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti del Mutuatario che dei Garanti.

Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dal Mutuatario e dai Garanti, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite.

Nel caso che al Mutuatario fossero concessi anche altri finanziamenti, la risoluzione invocata per questo rapporto autorizzerà la Banca a risolvere anche gli altri rapporti di finanziamento o comunque recedere da tali rapporti o dichiarare il Mutuatario decaduto dal beneficio del termine, anche nel caso in cui quest'ultimo non sia inadempiente rispetto agli ulteriori finanziamenti.

Il Mutuatario può in qualsiasi momento rimborsare anticipatamente, rispetto al termine convenuto, in tutto o in parte il capitale mutuato a condizione che:

a) abbia già ottenuto lo svincolo integrale delle somme in deposito cauzionale/pegno irregolare, ovvero abbia già ottenuto l'integrale erogazione del mutuo stesso;

b) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 15 giorni;

c) corrisponda, nei casi consentiti dalla L. 40/2007 (nella versione vigente), alla data preavvisata il compenso per la restituzione anticipata se convenuto, oltre al capitale da restituire anticipatamente e alla quota interessi maturata.

Portabilità del mutuo

Ai sensi dell'art. 120-quater d.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario), nel caso in cui il cliente che riveste la qualifica di micro-impresa (come definito dall'articolo 1 comma 1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11), 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 contrattuale

Dopo che il cliente abbia restituito alla banca tutto quanto ad essa dovuto, sia in base all'ordinario piano di ammortamento che in caso di estinzione anticipata, il rapporto contrattuale viene chiuso entro il termine massimo di 30 giorni. Entro lo stesso termine la banca inoltra la domanda di cancellazione dell'ipoteca all'ufficio competente.

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo per iscritto indirizzandolo per posta ordinaria o raccomandata all'attenzione dell'Ufficio Reclami istituito a Bolzano, Via del Macello 55, per e-mail all'indirizzo ufficio-reclami@volksbank.it, per posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.volksbank.it, via fax al numero 0471 979188 oppure compilando l'apposito modulo in filiale.

L'esito del reclamo sarà comunicato con lettera raccomandata o con posta elettronica certificata entro i seguenti termini decorrenti dalla data di ricezione del reclamo stesso:

- 60 giorni per i reclami relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari;
- 15 giorni lavorativi per i reclami relativi ai servizi di pagamento. Se la Banca, per situazioni eccezionali alla stessa non imputabili, non può rispondere entro 15 giorni lavorativi, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva, comunque non superiore a 35 giorni lavorativi;

In caso di risposta insoddisfacente o mancata risposta dell'Ufficio Reclami entro i termini indicati sopra, il Cliente ha diritto di rivolgersi:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per le controversie in materia bancaria e finanziaria. Per sapere come adire l'Arbitro Bancario Finanziario, conoscere l'ambito della sua competenza e per ogni altra opportuna informazione si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere alle filiali della Banca d'Italia, oppure ci si può rivolgere direttamente alla Banca, anche attraverso il sito internet della stessa www.volksbank.it
- ad altre forme di risoluzione stragiudiziale delle controversie previste dalla normativa, compreso il preventivo tentativo di mediazione obbligatoria.

Il ricorso preventivo ad uno dei citati Organismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie costituisce condizione di procedibilità della eventuale successiva domanda giudiziale.

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. |
| 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 all'erogazione del mutuo. |
| Indice di riferimento | 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" | 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. |
| Periodo di preammortamento tecnico | <p>Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina con l'inizio del periodo di ammortamento.</p> <p>Serve ad allineare la scadenza delle rate ad un determinato giorno di calendario del mese, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo.</p> <p>Se non viene chiesto diversamente dal cliente, la data di stipula del mutuo coincide con la data di inizio del periodo di ammortamento, dunque come standard non viene applicato alcun periodo di preammortamento tecnico.</p> <p>La durata minima dell'eventuale periodo di preammortamento tecnico sarà di 1 giorno e la durata massima sarà inferiore al numero di giorni della periodicità di addebito delle rate prevista dal contratto (ad esempio se mensile, 30 giorni).</p> <p>Per il periodo di preammortamento tecnico, il cliente paga rate composte unicamente da interessi.</p> |
| Periodo di preammortamento finanziario | L'eventuale periodo di preammortamento finanziario decorre dalla data di stipula del mutuo e precede l'inizio del periodo di ammortamento. È a richiesta del cliente per far trascorrere un periodo di tempo aggiuntivo prima dell'inizio del rimborso delle rate vere e proprie, comprensive di capitale e interessi. |
| Periodo di ammortamento | Il periodo di ammortamento è il periodo a partire dal quale il cliente inizia a rimborsare il capitale. Segue |

| | |
|---|--|
| | <p>all'eventuale periodo di preammortamento tecnico o finanziario.</p> <p>Le rate sono composte da una quota capitale e una quota interessi.</p> |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Relazione tecnica | Accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia. |
| Spese di istruttoria | Spese per l'analisi della concedibilità del mutuo |
| Spread | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento. |
| Tasso di mora | Tasso di interesse maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste. |
| Tasso massimo | Soglia oltre la quale il tasso d'interesse non può aumentare. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | <p>Indica il costo tale 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.</p> <p>Il TAEG consente di mettere a confronto varie offerte.</p> |
| Tasso debitore annuo nominale (TAN) | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso effettivo globale (TEG) | Il tasso effettivo globale (TEG) e' un valore espresso in percentuale il quale contiene tutti gli oneri bancari che il cliente sostiene per godere di una determinata somma di denaro di esclusiva proprietà della banca. |
| 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 e, quindi, vietato, bisogna individuare tra tutti quelli pubblicati, il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) della relativa categoria aumentarlo di un quarto nonché di altri quattro punti percentuali – determinando così il tasso soglia (tenendo presente che la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che il TEG applicato dalla banca non sia superiore. |