

# FOGLIO INFORMATIVO

## CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

### INFORMAZIONI SULLA BANCA



Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.a.  
Via Ottavio Serena, n. 13 - 70022 - Altamura (BA)  
Tel.: 080/8710268 - Fax: 080/8710745  
[trasparenza@bppb.it/ www.bppb.it]  
Iscrizione all'Albo delle Banche 05293.6 / codice ABI 05385

DATI E QUALIFICA DEL CONSULENTE FINANZIARIO ABILITATO ALL'OFFERTA FUORI SEDE:		
Nome _____	Cognome _____	
Sede _____	Telefono _____	E-mail _____
Iscrizione ad Albi o elenchi _____	Qualifica _____	
Numero Delibera Iscrizione all'albo/elenco _____		

### COS'È IL MUTUO

È un finanziamento a medio-lungo termine la cui durata è superiore a 5 e fino a 15 anni; finalizzato a soddisfare le esigenze di attività imprenditoriali con iscrizione di ipoteca su immobili strumentali (residenziali e non). Rientrano in questa categoria anche i mutui concessi alle famiglie produttrici con iscrizione di ipoteca su immobili non residenziali.

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. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Per l'erogazione del mutuo, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante.

#### 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 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.

Tutte le rate avranno scadenza l'ultimo giorno del mese/trimestre/semestre (in funzione della periodicità della rata). Pertanto dalla data di stipula del contratto alla data di entrata in ammortamento (il primo del

# FOGLIO INFORMATIVO

## CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

mese/trimestre/semestre successivo alla data di stipula) saranno calcolati gli interessi di preammortamento.

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali [[www.bppb.it](http://www.bppb.it)] della banca o attraverso la rete dei Promotori Finanziari.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### 1.1 - CREDITO IMMOBILIARE A TASSO FISSO

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**  
**3,71 %**

Calcolato al tasso di interesse del 3,00 % ( parametro IRS a 15 anni maggiorato di uno spread paria al 3,00 %) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 15 anni

VOCI		COSTI		
	<b>IMPORTO MINIMO FINANZIABILE</b>	€ 60.000,00		
	<b>IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE</b>	50% del minor valore tra il costo d'acquisto e il valore di perizia dell'immobile da ridurre al 40% per immobili a specifica destinazione		
	<b>DURATA (anni)</b>		10	15
<b>TASSI</b>	<b>TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)</b>	parametro di INDICIZZAZIONE + spread	3,00 %	3,00 %
	<b>PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE</b>	IRS (Interest Rate Swap) Euro Lettera per durata finanziaria, corrispondente alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "il sole 24 ore" riferito all'ultima rilevazione del mese antecedente la data di erogazione del credito. Si precisa che in mancanza della rilevazione del parametro IRS a 13y e a 14y bisognerà utilizzare l'IRS 12Y per la durata a 13y e l'IRS a 15y per la durata a 14y.	IRS a 10 anni	IRS a 15 anni
	<b>SPREAD</b>		3,00 %	3,00 %
	<b>TASSO DI MORA</b>	tasso del finanziamento maggiorato di 3 punti percentuali		

*(\*) Tasso fisso valido per tutta la durata del finanziamento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula e non potrà essere inferiore al valore dello spread indicato. Il tasso applicato si riferisce alla durata massima del finanziamento.*

# FOGLIO INFORMATIVO

## CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

### 1.2 - CREDITO IMMOBILIARE A TASSO VARIABILE

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**3,73 %**

Calcolato al tasso di interesse del 3,000 % ( parametro Euribor 3 mesi/360 maggiorato di uno spread pari al 3,00 %) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 15 anni

VOCI		COSTI		
<b>IMPORTO MINIMO FINANZIABILE</b>		€ 60.000,00		
<b>IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE</b>		50% del minor valore tra il costo d'acquisto e il valore di perizia dell'immobile da ridurre al 40% per immobili a specifica destinazione		
<b>DURATA (anni)</b>		10	15	
<b>TASSI</b>	<b>TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)</b>	parametro di riferimento + spread	3,000 %	3,000 %
	<b>PARAMETRO DI RIFERIMENTO</b>	Euribor 3 mesi/360 rilevato per data valuta il secondo giorno lavorativo antecedente l'entrata in ammortamento della rata.		
	<b>SPREAD</b>		3,00 %	3,00 %
	<b>TASSO DI INTERESSE DI PPREAMMORTAMENTO (*)</b>	Uguale al Tasso di interesse della prima rata		
	<b>TASSO DI MORA</b>	tasso del finanziamento maggiorato di 3 punti percentuali		

(\*) Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula e non potrà essere inferiore al valore dello spread indicato.

## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

**LE SEGUENTI VOCI DI SPESA SI RIFERISCONO ALLE TIPOLOGIE DI CREDITO IMMOBILIARE**

		VOCI	COSTI
<b>SPESA</b>	<b>SPESA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	<b>Istruttoria</b>	2,00% sul capitale finanziato
		<b>Stime effettuate dal Servizio Tecnico della Banca</b>	€ 280,00
		<b>Recupero spese CRIF</b>	€ 38,00
	<b>SPESA PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	<b>GESTIONE PRATICA</b>	Non prevista
		<b>INCASSO RATA</b>	Gratuita
		<b>SPESA PER COMUNICAZIONI (ART. 118 DEL TUB)</b>	Gratuite
		<b>SPESA PER COMUNICAZIONI (ES. DOCUMENTO DI SINTESI PERIODICO ECC...) (ART. 119 E ART. 127-BIS DEL TUB)</b>	€ 0,85 (se cartacee); Gratuite (se disposte on line)
		<b>VARIAZIONE/ RINNOVAZIONE IPOTECA</b>	€ 135,00 (oltre alle spese e competenze notarili e fiscali)
		<b>ACCOLLO MUTUO</b>	0,50 % max € 250,00
		<b>RINEGOZIAZIONE MUTUI A IMPRESE</b>	A facoltà della Banca con pagamento di: 1,00 % del capitale residuo con un minimo di € 500,00
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>TIPO DI AMMORTAMENTO</b>	francese	
	<b>TIPOLOGIA DI RATA</b>	Rata a quote di capitale crescenti	
	<b>PERIODICITÀ DELLE RATE</b>	Mensile/trimestrale/semestrale	

## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO/INDICIZZAZIONE

##### MUTUI A TASSO VARIABILE

Data quotazione	Valore Euribor 360 – 3 mesi
25/09/2020	-0,498 %

##### MUTUI A TASSO FISSO

Data quotazione	Parametro di Riferimento	valore
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 06 Anni	-0,39 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 07 Anni	-0,36 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 08 Anni	-0,32 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 09 Anni	-0,28 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 10 Anni	-0,23 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 11 Anni	-0,18 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 12 Anni	-0,15 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 13 Anni	-0,15 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 14 Anni	-0,05 %
30/09/2020	IRS Euro Lettera a 15 Anni	-0,05 %

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

##### MUTUI A TASSO VARIABILE

Parametro di riferimento Euribor 360 a tre mesi rilevato al 25/09/2020				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,000 %	10	€ 965,61	€ 1.102,81	€ 828,41
3,000 %	15	€ 690,58	€ 839,11	€ 542,05

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

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI**  
**MUTUI A TASSO FISSO**

<b>Parametro di riferimento Tasso IRS EURO LETTERA rilevato al 30/09/2020</b>		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
3,00 %	10	<b>€ 965,61</b>
3,00 %	15	<b>€ 690,58</b>

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.bppb.it](http://www.bppb.it))

**SERVIZI ACCESSORI**

Commissioni per certificazione interessi passivi	€ 17,00
--	---------

**POLIZZA ASSICURATIVA A CARATTERE OBBLIGATORIO:**

**POLIZZA IOT ASSICURO INCENDIO**

E' una polizza assicurativa di Net Insurance S.P.A dedicata ai fabbricati oggetto di mutuo ipotecari a premio unico anticipato. Il premio è determinato in base alla tipologia di fabbricato (0,15 per mille se fabbricato adibito a civile abitazione), alla durata del mutuo in ragione d'anno e del valore di stima dell'immobile.

La polizza copre i rischi derivanti da incendio, fulmine esplosione, scoppio e altri imprevisti che possono riguardare l'immobile ipotecato.

**POLIZZA ALLIANZ**

E' una polizza assicurativa di Allianz dedicata ai fabbricati oggetto di mutuo ipotecari a premio unico anticipato. Il premio è determinato in base alla tipologia di fabbricato (0,15 per mille se fabbricato adibito a civile abitazione), alla durata del mutuo in ragione d'anno e del valore di stima dell'immobile.

La polizza copre i rischi derivanti da incendio, fulmine esplosione, scoppio e altri imprevisti che possono riguardare l'immobile ipotecato.

# FOGLIO INFORMATIVO

## CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

### **Caratteristiche comuni:**

Nel caso in cui il Cliente sceglie di sottoscrivere una delle polizze distribuite dalla banca, la stessa non potrà essere vincolata in favore della stessa.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'ISVAP e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".

La polizza emessa da altra Compagnia è vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

I contenuti e i requisiti delle coperture assicurative sono riepilogati nel "Fascicolo Informativo" della Polizza che il Cliente può richiedere al soggetto che distribuisce il prodotto o sul sito della Compagnia emittente.

<b>CONDIZIONI POLIZZA IOT ASSICURO INCENDIO E POLIZZA ALLIANZ PROPOSTA DALLA BANCA:</b>	
Polizza assicurativa Incendio fabbricati ad uso residenziale	Condizioni polizza Allianz S.p.A. proposta dalla Banca: 0,15 per mille del valore di stima dell'immobile in ragione d'anno a copertura dei rischi derivanti da incendio, scoppio e fulmine che possono riguardare l'immobile ipotecato. E' facoltativa la scelta della Compagnia di Assicurazione.
Polizza assicurativa Incendio fabbricati ad uso commerciale	Condizioni polizza Allianz S.p.A. proposta dalla Banca: 0,60 per mille del valore di stima dell'immobile in ragione d'anno a copertura dei rischi derivanti da incendio, scoppio e fulmine che possono riguardare l'immobile ipotecato. E' facoltativa la scelta della Compagnia di Assicurazione.
Polizza assicurativa Incendio fabbricati ad uso industriale	Condizioni polizza Allianz S.p.A. proposta dalla Banca: 0,80 per mille del valore di stima dell'immobile in ragione d'anno a copertura dei rischi derivanti da incendio, scoppio e fulmine che possono riguardare l'immobile ipotecato. E' facoltativa la scelta della Compagnia di

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI**

Assicurazione.



## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

#### **POLIZZA ASSICURATIVA A CARATTERE OPZIONALE**

##### **POLIZZA PPI**

La polizza “Eurovita Protezione Finanziamento” è una polizza di tipo PPI (Payment Protection Insurance), prevede il pagamento di un premio unico, corrisposto in via anticipata e costituisce una soluzione assicurativa realizzata da Eurovita Assicurazioni, attraverso la quale il cliente può soddisfare l’esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte o l’invalidità totale permanente.

La polizza può assicurare il caso morte oppure il caso morte più il caso invalidità permanente (totale o comunque maggiore o uguale del 66%). Al verificarsi di uno degli eventi coperti dalla polizza, nel corso della durata contrattuale, viene garantito il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo risultante dal piano di ammortamento alla data dell’evento.

La polizza può essere abbinata sia a nuovi mutui, sia a mutui già in essere a condizione che siano in regolare ammortamento.

L’importo del premio, in caso di adesione da parte del Cliente, è calcolato dalla Compagnia in funzione di una serie di parametri quali ad esempio età dell’assicurato, professione, importo e durata del finanziamento, ecc.

Di seguito sono riportati alcuni esempi di determinazione del premio a carico del Cliente, sulla base di specifiche ipotesi; per ulteriori informazioni è possibile consultare il Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia Eurovita Assicurazioni all’indirizzo [www.eurovita.it](http://www.eurovita.it).

##### *Esempio 1:*

Età assicurato: 30 anni

Professione: Impiegato

Sport praticati: Nessuno

Fumatore: No

Durata del contratto: 10 anni

Frazionamento del premio: Unico

Tasso di ammortamento del finanziamento: 2,2%

Periodicità di ammortamento: Mensile

Capitale assicurato: Euro 100.000,00

Nelle ipotesi di cui sopra, il premio unico lordo per il *solo caso morte* è pari a Euro 399,00.

Il premio unico lordo nel *caso morte + invalidità permanente >= 66%* è pari a Euro 676,00.

##### *Esempio 2:*

Età assicurato: 60 anni

Professione: Impiegato

Sport praticati: Nessuno

Fumatore: No

Durata del contratto: 10 anni

Frazionamento del premio: Unico

Tasso di ammortamento del finanziamento: 2,2%

Periodicità di ammortamento: Mensile

## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

Capitale assicurato: Euro 100.000,00

Nelle ipotesi di cui sopra, il premio unico lordo per il *solo caso morte* è pari a Euro 5.194,00.  
Il premio unico lordo nel *caso morte + invalidità permanente*  $\geq 66\%$  è pari a Euro 16.408,00.

La polizza "Eurovita Protezione Finanziamento" **non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.**

#### **Annullamento del contratto assicurativo per estinzione anticipata o trasferimento del finanziamento:**

Nel caso in cui l'Assicurato estingua anticipatamente il finanziamento – anche a seguito di un operazione di surroga dell'ente finanziatore – le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione o trasferimento del finanziamento.

L'Assicurato ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di estinzione o trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria del contratto di assicurazione, al netto dei costi amministrativi, in alternativa la Compagnia, su richiesta scritta dell'assicurato, potrà mantenere in vigore la copertura assicurativa fino alla scadenza contrattuale originaria a favore del nuovo beneficiario designato.

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

<b>Perizia tecnica (effettuata dai Tecnici accreditati dalla Banca).</b>	In dipendenza della complessità della perizie
<b>Imposte</b>	<b>Imposte ordinarie</b> secondo le previsioni di legge: <ul style="list-style-type: none"><li>• Imposta di bollo: Euro 16,00;</li><li>• Imposta di registro: Euro 200,00;</li><li>• Imposta ipotecaria (nel caso dei finanziamenti assistiti da garanzia ipotecaria): 2% dell'importo garantito da ipoteca.</li></ul> In alternativa alle suddette imposte potrà essere applicata: <b>Imposta sostitutiva</b> secondo le prescrizioni di legge <ul style="list-style-type: none"><li>• Pari allo 0,25% per acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile destinato a prima casa e per tutti i finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscono all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo;</li><li>• pari al 2% della somma erogata in caso di</li></ul>

## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

	acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobile ad uso abitativo (non prima casa).
<b>Adempimenti notarili</b>	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
<b>Commissione una tantum a favore di Consorzi di Garanzia Fidi (commissione sulle garanzie ricevute)</b>	Comunicata volta per volta

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
<b>Durata dell'istruttoria</b>	60gg
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Al consolidamento della garanzia e comunque non prima di 11 giorni dalla data di iscrizione ipotecaria.

#### AVVERTENZE

Per le condizioni economiche relative al Servizio di gestione documentale si deve far riferimento al relativo Foglio Informativo disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

# FOGLIO INFORMATIVO

## CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

#### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno giorni 30 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 e gli interessi maturati sino alla data della effettiva estinzione del mutuo. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla 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 pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' 1,50% se estinto nel primo quinquennio e dell' 1% se estinto successivamente. Tali penali sono applicabili ai mutui sottoscritti da Società, qualunque sia la finalità dello stesso.

#### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

#### **Reclami**

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca ai seguenti indirizzi:

- Ufficio Reclami Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Via Ottavio Serena n. 13 – 70022 Altamura (BA);
- [bppbreclami@bppb.it](mailto:bppbreclami@bppb.it);
- [bppbreclami@pec.bppb.it](mailto:bppbreclami@pec.bppb.it);

in alternativa allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca.

L'intermediario provvederà a rispondere entro 60 giorni dalla ricezione del reclamo.

Per i reclami afferenti i servizi di pagamento la Banca risponderà entro 15 giornate lavorative; in situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non rimane soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di legge, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) -per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it)-, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Al fine della definizione stragiudiziale di eventuali controversie, prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28, attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione – finalizzato al raggiungimento di un accordo – ricorrendo:

## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) dove è disponibile il relativo Regolamento;

- oppure ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritto nell'apposito Registro degli organismi tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)

Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

<b>LEGENDA</b>	
<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25 %
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumentata.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**CREDITO IMMOBILIARE AI NON CONSUMATORI**

	rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di PREAMMORTAMENTO</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'entrata in ammortamento e vengono corrisposti contestualmente al pagamento della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria di operazione interessata, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).