



BANCA VALSABBINA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO ARMONIA

Redatto ai sensi del decreto n. 385 del 01/09/1993 e del provvedimento recante le disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA VALSABBINA S.C.p.A.

Sede Legale: Vestone (BS) – Direzione Generale: via XXV Aprile, 8 – 25121 Brescia

Tel. 030 3723.1 – Fax 030 3723.430

Iscritta al Registro delle Imprese e CCIAA di Brescia – REA n. 9187 – Cod. Fisc. 00283510170 – P. Iva 00549950988

www.lavalsabbina.it info@lavalsabbina.it

Iscrizione Albo Banca d'Italia: 2875 – Codice ABI: 05116

ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI

OFFERTA FUORI SEDE - DATI DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE

DENOMINAZIONE INTERMEDIARIO _____

INDIRIZZO _____

NOME E COGNOME: _____ QUALIFICA: _____

ISCRIZIONE _____ NUMERO DELIBERA _____
(Albo o Elenco)

INDIRIZZO MAIL _____ TELEFONO _____

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

Finanziamento 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.

Finalità

Acquisto, costruzioni o ristrutturazione di un immobile a destinazione residenziale effettuato da persone fisiche (anche non per prima casa) e portabilità tramite surroga. La surroga è la possibilità di "trasferire" presso la Banca, attraverso un'operazione gratuita, un mutuo fondiario originariamente erogato da un altro Istituto, garantito da immobile ad uso abitativo situato in Italia. L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previste;
- la possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza.
- l'opzione CAP permette di determinare in sede contrattuale di accensione finanziamento un tetto massimo al tasso di interesse applicato (CAP) per tutelare il cliente da possibili incrementi consistenti dei parametri di riferimento che concorrono alla determinazione, unitamente allo spread, del tasso di interesse applicato. In tali casi il tasso di interesse non potrà mai eccedere il tasso limite (CAP) predefinito dal contratto stesso: se il tasso d'interesse è inferiore al tetto massimo, il calcolo degli interessi sarà conforme alla somma matematica del parametro di riferimento e spread; se il tasso dovesse aumentare, e superare la soglia del tetto massimo, il tasso applicato sarà pari al CAP contrattualmente pattuito.

Per saperne di più:

La **Guida “Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della www.lavalsabbina.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Mutuo Armonia prima casa per importi fino al 60% del valore dell'immobile:

Importo totale del credito: 99.150,00 €
Costo totale del credito: 16.012,30 €
Importo totale dovuto dal cliente: 115.162,30 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,24%

Calcolato al tasso di interesse del 1,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread di 1,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 25 anni, spese di istruttoria € 500,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00.

Mutuo Armonia prima casa per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile:

Importo totale del credito: 99.150,00 €
Costo totale del credito: 20.161,30 €
Importo totale dovuto dal cliente: 119.311,30 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,54%

Calcolato al tasso di interesse del 1,39% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread di 1,69 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 25 anni, spese di istruttoria € 500,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00.

Mutuo Armonia per finalità diverse dall'acquisto prima casa:

Importo totale del credito: 97.400,00 €
Costo totale del credito: 31.949,30 €
Importo totale dovuto dal cliente: 129.349,30 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 2,41%

Calcolato al tasso di interesse del 2,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread di 2,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 25 anni, spese di istruttoria € 500,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 2.000,00.

Il TAEG è comprensivo del premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza incendio "MetroxMetro"* proposta dalla Banca, del costo della perizia tecnica estimativa** e delle spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili***.

* Premio annuo di € 100,00 calcolato su un'abitazione di mq 120 con garanzie incendio (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile assicurato) e contenuto (massimale di € 10.000,00 in primo rischio assoluto). Per le caratteristiche specifiche della polizza si rinvia alle relative "condizioni di polizza" disponibili sul sito internet www.zurich.it.

** Costo della perizia tecnica estimativa € 213,50 (iva inclusa).

*** Costo pari ad € 100,00 se l'atto notarile ha sede nello stesso comune della filiale presso cui il cliente intrattiene il rapporto.

Mutuo Armonia prima casa per importi fino al 60% del valore dell'immobile, finalità Portabilità tramite surroga:

Importo totale del credito: 100.000,00 €
Costo totale del credito: 14.948,80 €
Importo totale dovuto dal cliente: 114.948,80 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,15%

Calcolato al tasso di interesse del 1,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread di 1,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 25 anni, spese di istruttoria non previste, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva esente.

Mutuo Armonia prima casa per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile, finalità Portabilità tramite surroga:

Importo totale del credito: 100.000,00 €
Costo totale del credito: 19.097,80 €
Importo totale dovuto dal cliente: 119.097,80 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,45%

Calcolato al tasso di interesse del 1,39% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread di 1,69 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 25 anni, spese di istruttoria non previste, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva esente.

Mutuo Armonia per finalità diverse dall'acquisto prima casa, finalità Portabilità tramite surroga:

Importo totale del credito: 100.000,00 €
Costo totale del credito: 29.135,80 €
Importo totale dovuto dal cliente: 129.135,80 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 2,16%

Calcolato al tasso di interesse del 2,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread di 2,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 25 anni, spese di istruttoria non previste, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva esente.

Il TAEG è comprensivo del premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza incendio "MetroxMetro"* proposta dalla Banca.

* Premio annuo di € 100,00 calcolato su un'abitazione di mq 120 con garanzie incendio (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile assicurato) e contenuto (massimale di € 10.000,00 in primo rischio assoluto). Per le caratteristiche specifiche della polizza si rinvia alle relative "condizioni di polizza" disponibili sul sito internet www.zurich.it.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito - importo massimo finanziabile pari a 250.000,00 €
	Durata	25 anni (Possibilità di preammortamento di 18 mesi solo per finalità di acquisto prima casa)
	Garanzie accettate	- Ipoteca immobiliare Perizia tecnica obbligatoria eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca. Il costo, pari ad € 213,50 (Iva inclusa) viene corrisposto dal cliente direttamente al perito. Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, la perizia tecnica è a carico Banca. L'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria dovrà essere ubicato all'interno del territorio nazionale. - Altre garanzie aggiuntive Sulla base delle informazioni fornite dal cliente, in sede di istruttoria del credito, potrebbero essere richieste ulteriori forme di garanzia aggiuntive, sia reali che personali, a tutela delle ragioni della Banca.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	per acquisto prima casa e per importi fino al 60% del valore dell'immobile: 1,09% (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 1,39 p.p.) - Tasso massimo (CAP): 4,99% per acquisto prima casa e per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile: 1,39% (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 1,69 p.p.) - Tasso massimo (CAP): 5,49% per finalità diversa dall'acquisto prima casa: 2,09% (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 2,39 p.p.) - Tasso massimo (CAP): 5,99%
	Parametro di indicizzazione	Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore*
	Spread	1,39 p.p. per acquisto prima casa e per importi fino al 60% del valore dell'immobile. 1,69 p.p. per acquisto prima casa e per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile. 2,39 p.p. per finalità diversa dall'acquisto prima.
	Tasso di interesse di preammortamento	per acquisto prima casa e per importi fino al 60% del valore dell'immobile: 1,09% - Tasso massimo (CAP): 4,99% per acquisto prima casa e per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile: 1,39% - Tasso massimo (CAP): 5,49% per finalità diversa dall'acquisto prima casa: 2,09% - Tasso massimo (CAP): 5,99%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	500,00 € ; Nessuna: nel caso di finalità Portabilità tramite surroga.
		Perizia tecnica	Perizia tecnica obbligatoria eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca. Il costo, pari ad € 213,50 (Iva inclusa) viene corrisposto dal cliente direttamente al perito. Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, la perizia tecnica è a carico Banca. L'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria dovrà essere ubicato all'interno del territorio nazionale.
		Altro	Spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili: - 100,00 € se lo studio notarile ha sede nello stesso comune della Filiale; - 200,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori del comune della Filiale; - 500,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori della provincia; - non previste nel caso di finalità Portabilità tramite surroga. Polizza incendio: Obbligatoria (il premio è a carico del cliente ed è variabile in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile assicurato). Per ulteriori dettagli si rimanda alla sezione "SERVIZI ACCESSORI" Imposta sostitutiva: come prevista da normativa vigente Onere di mediazione*** a carico del cliente richiesto dal mediatore creditizio: 3% dell'importo deliberato (onere applicato alle sole operazioni intermedie da mediatori creditizi convenzionati con la Banca)
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	- con addebito in conto corrente: 1,80 € - con Sdd: 5,00 € - con Mav: 4,00 € - per cassa: 7,00 €
		Invio comunicazioni	Comunicazioni periodiche: 0,80 € Comunicazioni periodiche ad eventuali garanti: 0,80 € cad. Comunicazione ai garanti: 8,00 €
		Altro	Spese per cancellazione ipotecaria ex L. 40: nessuna Spese per cancellazione ipotecaria con atto notarile: 120,00 € Spese variazione/restrizione ipoteca: 150,00 € Accollo mutuo: 100,00 € Diritti di rinegoziazione: 200,00 € Spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili: - 100,00 € se lo studio notarile ha sede nello stesso comune della Filiale; - 200,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori del comune della Filiale; - 500,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori della provincia.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		Mensile**

*Il parametro di riferimento sopraindicato sarà oggetto di revisione all'inizio di ogni trimestre solare; è rappresentato dalla media aritmetica dei dati giornalieri relativi al tasso Euro Interbank Offered Rate (tasso lettera prevalente sul mercato dei depositi monetari in euro) (EURIBOR) "3 mesi lettera" arrotondata allo 0,10 superiore, relativa al mese che precede il trimestre solare di variazione:

- per la variazione al primo di gennaio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di dicembre
- per la variazione al primo di aprile verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di marzo
- per la variazione al primo di luglio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di giugno
- per la variazione al primo di ottobre verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di settembre.

Qualora l'Euribor non fosse più rilevabile la Banca si riserva la facoltà di comunicare nuovi parametri di indicizzazione.

** Periodicità differenti potranno essere concordate in fase precontrattuale.

***L'eventuale attività di mediazione creditizia è svolta a titolo oneroso e concordata tra il Mediatore Creditizio e il cliente esclusivamente in forma scritta, attraverso la sottoscrizione del contratto di mediazione creditizia. La provvigione, ove prevista, viene inclusa nel calcolo del TAEG dell'operazione di finanziamento.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Mutuo Armonia prima casa per importi fino al 60% del valore dell'immobile

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 (*)
1,09%	25	382,76 €	472,79 €	338,62 €

Mutuo Armonia prima casa per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile

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 (*)
1,39%	25	396,59 €	488,59 €	339,54 €

Mutuo Armonia per finalità diverse dall'acquisto prima casa

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 (*)
2,09%	25	430,05 €	526,62 €	345,12 €

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di CAP o FLOOR al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.lavalsabbina.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio obbligatoria

- **Per la concessione di mutui ipotecari di importo pari o inferiore a 250.000 euro:**

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio commercializzata dall'Istituto ed emessa dal Gruppo Zurich o stipulare pari copertura con una qualsiasi compagnia terza. In quest'ultimo caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della banca erogante.

- **Per la concessione di mutui ipotecari di importo superiore a 250.000 euro:**

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio offerta da una qualsiasi compagnia assicurativa, ad eccezione delle polizze Zurich intermedie dall'Istituto, con vincolo a favore della Banca erogante.

Il cliente può recedere dal contratto di polizza incendio sottoscritta unitamente al mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile a cui essa è riferita. In tal caso sarà cura del cliente sottoscrivere medesima copertura tramite la compagnia prescelta secondo le modalità sopra indicate.

Per le caratteristiche specifiche delle polizze commercializzate da Banca Valsabbina e per conoscere le modalità di recesso, si rinvia al fascicolo informativo disponibile sul sito internet www.zurich.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 2 p.p. (nel rispetto della normativa ai sensi della legge sull'usura)
Sospensione pagamento rate	-
Adempimenti notarili	Notaio nominato dal cliente. I costi vengono corrisposti direttamente al notaio. Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, i costi sono a carico Banca.
Assicurazione immobile	-
Imposta di registro	Come prevista da normativa vigente
Tasse ipotecarie	Come previste da normativa vigente
Altro	- Spese per abbandono pratica: 1% sull'importo richiesto con un minimo di 150,00 € - Polizza Temporanea caso morte E' prevista la possibilità di sottoscrivere una polizza assicurativa facoltativa temporanea caso morte denominata "Taboo", con oneri a carico del cliente, emessa dal Gruppo Zurich. La polizza prevede il pagamento del capitale assicurato ai beneficiari designati in caso di prematura scomparsa dell'assicurato. Il premio della polizza è pagabile sia in via anticipata in un'unica soluzione che con addebito ricorrente annuale. L'età dell'Assicurato, alla sottoscrizione del contratto, deve essere compresa tra i 18 e 75 anni ed alla scadenza del contratto non deve superare gli 80 anni. La copertura decorre dalle ore 24.00 del giorno di perfezionamento del contratto. Per le caratteristiche specifiche della polizza si rinvia alle relative "condizioni di polizza" disponibili sul sito internet www.zurich.it.

TEMPI DI EROGAZIONE (Salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

- Durata dell'istruttoria: massimo 90 giorni
- Disponibilità dell'importo: massimo 30 giorni

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Atto preliminare (in caso di compravendita)	Modello Unico, 730 o CUD
Schede catastali/planimetrie	Ultime tre buste paga
Copia del contratto di mutuo in essere (in caso di surroga)	Perizia
Piano di ammortamento e debito residuo mutuo in essere (in caso di surroga)	Atto di provenienza

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente il finanziamento, in tutto o in parte, con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 15 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del finanziamento e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

Reclami

In caso di controversie tra il Cliente e la Banca, il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca mediante: i) posta ordinaria o raccomandata A/R indirizzata a Banca Valsabbina S.C.p.A. - Sede di Brescia - Ufficio Reclami - Via XXV Aprile, 8 - 25121 Brescia; ii) posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@pec.lavalsabbina.it o posta elettronica ordinaria all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@lavalsabbina.it iii) consegna diretta presso la filiale presso cui è intrattenuto il rapporto, la quale rilascerà apposita ricevuta con la data di consegna del reclamo stesso.

Il reclamo verrà evaso dall'Ufficio Reclami entro i seguenti termini:

- 30 giorni dalla ricezione se è un reclamo in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari (ad esempio conti correnti, mutui, prestiti personali, ecc.);
- 45 giorni dalla ricezione se è un reclamo in materia di contratti e/o servizi assicurativi, di competenza della Banca;

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta al reclamo o non ha ricevuto risposta dalla Banca nel termine indicato in precedenza:

A) NEL CASO DI CONTROVERSIE RIGUARDANTI MATERIE DIVERSE DAI SERVIZI E DALLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E DALL'INTERMEDIAZIONE DI PRODOTTI ASSICURATIVI

A1. può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure chiedere alla Banca;

A2. può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societario ADR (Organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54, sito internet www.conciliatorebancario.it), specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie e che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale oppure, a

propria discrezione, presso uno degli altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro presso il Ministero della giustizia e il Ministero dello sviluppo economico, comunque abilitati dalla normativa tempo per tempo vigente;

A3. solo con specifico accordo della Banca, può attivare l'arbitrato, qualunque sia il valore della controversia: in tal caso le controversie sono decise da un collegio composto da un arbitro unico indipendente, a meno che le parti non abbiano preferito ricorrere a un collegio di tre arbitri; l'arbitrato può essere attivato anche presso il Conciliatore Bancario Finanziario (informazioni reperibili sul sito www.conciliatorebancario.it).

A4. Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, rivolgersi all'ABF, nelle modalità indicate al precedente comma A1 del presente articolo, oppure attivare la procedura di mediazione presso uno degli altri organismi di mediazione di cui al precedente comma A2 del presente articolo.

A5. In ogni caso il Cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

A6. In caso di variazione della normativa di cui al presente articolo, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

A7. Il Cliente prende atto: (i) che il ricorso al Conciliatore Bancario Finanziario può essere attivato anche dalla Banca e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla stessa, (ii) che le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it, (iii) che la Banca ed il Cliente restano comunque liberi di scegliere di rivolgersi ad un altro organismo di conciliazione, purché iscritto nel registro presso il Ministero della giustizia e il Ministero dello sviluppo economico.

B) NEL CASO DI CONTROVERSIE RIGUARDANTI L'INTERMEDIAZIONE DI PRODOTTI ASSICURATIVI EFFETTUATA DALLA BANCA

B1. può rivolgersi all'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni (IVASS); per sapere come rivolgersi all'IVASS si può consultare il sito www.ivass.it, oppure chiedere alla Banca; restano esclusi dalla competenza dell'IVASS le controversie in materia di distribuzione di prodotti finanziari emessi da imprese di assicurazione (polizze ramo III e V), per i quali vige la competenza dell'ACF di cui al paragrafo precedente;

B2. può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso uno degli organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro presso il Ministero della giustizia e il Ministero dello sviluppo economico, comunque abilitati dalla normativa tempo per tempo vigente;

B3. solo con specifico accordo della Banca, può attivare l'arbitrato, qualunque sia il valore della controversia: in tal caso le controversie sono decise da un collegio composto da un arbitro unico indipendente, a meno che le parti non abbiano preferito ricorrere a un collegio di tre arbitri.

B4. Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, attivare la procedura di mediazione presso uno degli altri organismi di mediazione di cui al precedente comma B2 del presente articolo.

B5. In caso di variazione della normativa di cui al presente articolo, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie agli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

In caso di presenza di un periodo iniziale di preammortamento, nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi, il rispetto da parte del cliente delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito in base al contratto stesso.

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 2,00% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. L'importo è trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi). Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, l'imposta sostitutiva è esente.
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.
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
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.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'Usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Mutui con finalità Portabilità tramite surroga	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altro Istituto dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, in part. Art. 38 e seguenti, in ottemperanza del disposto dell'art. 8 "Portabilità del mutuo; Surrogazione" del D.L. 31.1.2007 n. 7 convertito in Legge 2.4.2007 n. 40, come modificato dall'art.2 comma 450 della Legge n. 244 del 24.12.2007).
CAP	Il CAP permette di determinare in sede contrattuale di accensione mutuo un tetto massimo al tasso di interesse applicato (CAP) per tutelare il cliente da possibili incrementi consistenti dei parametri di riferimento che concorrono alla determinazione, unitamente allo spread, del tasso di interesse applicato. In tali casi il tasso di interesse non potrà mai eccedere il tasso limite (CAP) predefinito dal contratto stesso: se il tasso d'interesse è inferiore al tetto massimo, il calcolo degli interessi sarà conforme alla somma matematica del parametro di riferimento e spread; se il tasso dovesse aumentare, e superare la soglia del tetto massimo, il tasso applicato sarà pari al CAP contrattualmente pattuito.
Imposta di registro	L'imposta di registro è una imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.

Mediatore Creditizio	È Mediatore creditizio il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal Titolo V del TUB con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma (cfr. art. 128-sexies, comma 1, del TUB).
-----------------------------	--