



BANCA VALSABBINA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO TASSO VARIABILE EDILIZIO IMMOBILIARE A STATO AVANZAMENTO LAVORI PRIVATI

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

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

Finanziamento ipotecario a stato avanzamento lavori (SAL)

Il finanziamento ipotecario a stato avanzamento lavori (SAL) è destinato ai Clienti che intendono finanziare la costruzione o la ristrutturazione di immobili.

L'erogazione dell'importo, fino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più tranches secondo lo stato avanzamento lavori.

L'importo massimo erogabile ad ogni trancia verrà di volta in volta determinato e comunque mai superiore all'80% dell'importo determinato nella perizia tecnica estimativa eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca fermo restando il limite massimo dell'80% del valore di stima a lavori ultimati.

Ogni erogazione viene eseguita a seguito di atto pubblico.

La durata per la realizzazione delle opere è fissata generalmente in 18 mesi dalla prima erogazione; il Cliente, sino al raggiungimento dell'importo totale richiesto, rimborserà alla Banca rate costituite da soli interessi (periodo di pre-ammortamento). Una volta erogato l'importo totale avrà inizio il regolare ammortamento con pagamenti di rate composte da capitale ed interessi.

E' prevista la possibilità di effettuare la 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 finanziamenti a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza.

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 banca www.lavalsabbina.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000 €
Costo totale del credito: 35.913,90 €
Importo totale dovuto dal consumatore: 135.913,90 €
Tasso Annuo Effettivo Globale: 6,83%

Calcolato al tasso di interesse del 5,90% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 6,30 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 10 anni (comprensivo di 18 mesi di pre-ammortamento) con spese di istruttoria € 1.000,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00.

Il TAEG è comprensivo del premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza cantiere*, del costo della perizia tecnica estimativa**, delle spese per l'erogazione SAL*** e delle spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili****.

*Premio annuo di € 410,00 calcolato su intervento edilizio in Brescia del valore di € 300.000 per la sola garanzia incendio. 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 € 506,30 (iva inclusa) calcolata su un intervento edilizio, fino a 4 unità, sito in Brescia. Il costo è stimato ipotizzando n. 3 perizie per un intervento edilizio a stato a stato avanzamento lavori.

*** Costo pari ad € 600,00 ipotizzando 2 erogazioni a stato avanzamento lavori.

**** Costo pari ad € 300,00 ipotizzando n. 3 atti notarili (un erogazione iniziale e 2 erogazioni a stato avanzamento lavori) con sede nello stesso comune della filiale presso cui il cliente intrattiene il rapporto.

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	
	Durata	10 anni (*) (compreso il periodo di preammortamento di massimo 24 mesi) (*) differenti durate possono essere concordate in sede di istruttoria	
	Garanzie accettate	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca immobiliare <p>Perizia tecnica obbligatoria eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca. Il costo, pari ad € 213,50 (Iva inclusa) per la prima perizia (€ 146,40 per le successive), 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altre garanzie aggiuntive <p>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.</p>	
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	5,90%	
	Parametro di indicizzazione	Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore*	
	Spread	6,30 p.p.	
	Tasso di interesse di preammortamento	5,90%	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1 % sull'importo richiesto con un minimo di 150,00 €
		Perizia tecnica	Perizia tecnica obbligatoria eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca. Il costo, pari ad € 213,50 (Iva inclusa) per la prima perizia (€ 146,40 per le successive), 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	<p>Spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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"</p> <p>Imposta sostitutiva: come prevista da normativa vigente</p>

	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Spese per ogni singola erogazione a SAL: 300,00 €
		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

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

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 (*)
5,90%	10 (di cui i primi 18 mesi di pre-ammortamento)	€ 1.106,79	€ 1.190,82	€ 1.026,80

(*) 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 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	<ul style="list-style-type: none">- 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).
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.

INDICI DI RIFERIMENTO APPLICATI AI TASSI DI INTERESSE
--

La determinazione del prezzo di molti strumenti finanziari e contratti finanziari dipende dall'accuratezza e dall'integrità degli indici di riferimento (benchmarks).

Gli indici di riferimento sono fondamentali nella determinazione del prezzo nelle operazioni transfrontaliere, agevolando così l'efficienza e l'efficacia del mercato unico europeo in una vasta gamma di strumenti finanziari e servizi. Molti indici di riferimento usati come tassi di riferimento nei contratti finanziari, in particolare i crediti ipotecari o chirografari, sono forniti in uno Stato membro dell'UE ma possono essere usati da enti creditizi e consumatori di altri Stati membri.

In conformità alle "Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari-Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" (Provvedimento Banca d'Italia del 29/07/2009 e successive modifiche) e al "Regolamento UE 2016/2011 (c.d. "Regolamento Benchmark") sugli indici usati come indici di riferimento negli strumenti finanziari e nei contratti finanziari o per misurare la performance di fondi di investimento", si riportano di seguito le informazioni riguardanti l'indice di riferimento eventualmente previsto nel contratto di credito a Lei intestato ed indicato nel documento denominato "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori", il quale costituisce il frontespizio del presente contratto.

L'indice di riferimento utilizzato è riportato alla voce "Tasso di interesse annuale" per parametrare lo spread eventualmente previsto dal contratto per i tassi variabili.

EURIBOR

DENOMINAZIONE:

EURIBOR® - E' il tasso al quale i depositi a termine interbancari in euro vengono offerti all'interno dell'UE e dei paesi EFTA da una banca principale all'altra alle ore 11:00 (dei giorni bancari lavorativi) a Bruxelles.

Non esiste un solo tasso Euribor ma uno per ogni scadenza dei depositi interbancari negoziati sul mercato interbancario soggetti alla rilevazione EMMI-GRSS: Euribor a 1 settimana, a 1 mese, a 3 mesi, a 6 mesi e a 12 mesi. Euribor è calcolato secondo le convenzioni Act / 365 e 30/360 giorni.

Il valore è consultabile al seguente link:

<https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>

AMMINISTRATORE:

European Money Markets Institute (EMMI), precedentemente noto come Euribor-EBF, è un'associazione internazionale senza scopo di lucro di diritto belga fondata nel 1999 con il lancio dell'euro e con sede a Bruxelles (56, Avenue des Arts, 1000 Bruxelles). I suoi membri sono associazioni bancarie nazionali negli Stati membri dell'Unione europea. L'European Money Markets Institute (EMMI), in qualità di amministratore del benchmark critico, ha la responsabilità di definire e attuare solidi meccanismi di governance e controllo per garantire l'integrità e l'affidabilità di EURIBOR.

Il calcolo materiale dell'Euribor viene effettuato da Global Rate Set Systems Ltd (GRSS), società specializzata nell'amministrazione di indici di riferimento (benchmark), che agisce come Calculation Agent per conto di EMMI in base a un contratto formale e con l'applicazione di standard operativi definiti in un Service Level Agreement.

IMPLICAZIONI PER IL CLIENTE CONSUMATORE DERIVANTI DALL'UTILIZZO DELL'INDICE:

l'indice subisce quotidiane oscillazioni di valore, in relazione alle quotazioni di mercato del tasso sottostante, cioè il tasso al quale i depositi a termine interbancari in euro vengono offerti all'interno dell'UE e dei paesi EFTA da una banca principale all'altra, come media dei tassi d'interesse ai quali primarie banche attive nel mercato monetario dell'euro, sia nell'eurozona che nel resto del mondo, offrono depositi interbancari a termine in euro ad altre primarie banche; in conseguenza di ciò, il costo del credito oggetto del contratto può subire aumenti o diminuzioni derivanti dalla variazione dell'indice di riferimento. Il tasso di interesse dovuto dal cliente per il finanziamento concesso può pertanto crescere o decrescere in relazione a dette variazioni.

Ad esempio, tasso del contratto: Euribor a 6 mesi + 1,50% (spread).

Se il tasso Euribor a 6 mesi nel giorno della rilevazione è pari allo 0,50%, la rata del mutuo viene fissata al tasso del 2,00% (0,50% + 1,50%).

Se il tasso Euribor a 6 mesi nel giorno di nuova rilevazione è pari allo 0,80%, la rata del mutuo viene fissata al tasso del 2,30% (0,80% + 1,50%).

TASSO DEPOSITI BCE**DENOMINAZIONE:**

Il tasso di interesse sui depositi presso la banca centrale è uno dei tre tassi di riferimento che la Banca Centrale Europea (BCE) fissa ogni sei settimane nell'ambito delle decisioni di politica monetaria dell'Unione Europea. Questo tasso definisce l'interesse che le banche percepiscono sui loro depositi overnight (per la durata di un giorno lavorativo) presso la banca centrale.

Il valore è consultabile al seguente link:

https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

AMMINISTRATORE:

Banca Centrale Europea (BCE), istituzione ufficiale dell'Unione Europea al centro dell'Eurosistema e del Meccanismo di vigilanza unico. Ha sede a Francoforte sul Meno, con indirizzo principale in 60314, Sonnemannstrasse n. 20

IMPLICAZIONI PER IL CLIENTE CONSUMATORE DERIVANTI DALL'UTILIZZO DELL'INDICE:

l'indice può subire oscillazioni di valore o rimanere stabile per un determinato periodo di tempo (dal 16/03/2016 è determinato in negativo a -0,40% annuo); in conseguenza di ciò, il costo del credito oggetto del contratto può subire aumenti o diminuzioni derivanti dalla variazione dell'indice di riferimento. Il tasso di interesse dovuto dal cliente per il finanziamento concesso può pertanto crescere o decrescere in relazione a dette variazioni.

Ad esempio, tasso del contratto Tasso Depositi BCE + 1,00% (spread).

Se il tasso Tasso Depositi BCE nel giorno della rilevazione è pari allo 0,50%, la rata del mutuo viene fissata al tasso del 1,50% (0,50% + 1,00%).

Se il tasso Tasso Depositi BCE nel giorno di nuova rilevazione è pari allo 1,20%, la rata del mutuo viene fissata al tasso del 3,70% (1,20% + 1,50%).