

FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO PER AZIENDE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione legale: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa

Sede legale e amministrativa: Via del Macello, 55 – 39100 Bolzano

Telefono: 800 585 600 Email: gsinfo@volksbank.it PEC segreteriadirezione@pec.volksbank.it

Indirizzo del sito internet: www.volksbank.it Ubicazione server del Centro Servizi: Padova

Codice Banca ABI: 5856-0 Codice BIC: BPAAIT 2B

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 5856

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese (cod. fiscale/P. Iva): 00129730214 Autorità di controllo: Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91 – 00184 Roma

Sistema di garanzie cui la Banca aderisce: Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interban-

cario di tutela dei Depositi

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PER AZIENDE

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

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

Mutuo fondiario:

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

I RISCHI

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

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

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

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

REQUISITI PER RICHIEDERE IL PRODOTTO

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



CONDIZIONI ECONOMICHE

EurIRS 15 anni, lettera (2,86%), mi-	Spread	TAN
nimo zero - arrotondato allo 0,100%	durata 15 anni	(tasso annuo nominale)
2,900%	5,000%	7,900%

Importo totale di credito: € 250.000,00	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	
a tasso fisso senza polizza facoltativa	8,728%	

Euribor/365 - 6 mesi (3,729%), minimo	Spread	TAN
zero – arrotondato allo 0,250%	durata 15 anni	(tasso annuo nominale)
3,750%	5,000%	8,750%

Importo totale di credito: € 250.000,00	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	
a tasso variabile senza polizza facoltativa	9,662%	

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

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

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



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

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



	Per importi < 250.000,00€: rilevazione ultimo
	giorno lavorativo del mese che precede il mese di
	sottoscrizione del contratto.
Spread per il periodo di ammorta-	5,000 %
mento e per l'eventuale periodo di	
preammortamento tecnico	
Spread per il periodo di preammorta-	Stesso valore del tasso di interesse annuo nomi-
mento finanziario	nale
Se, al momento dell'adeguamento periodico,	il valore dell'indice di riferimento applicato per il pe-
•	odo di applicazione viene applicato per l'indice di
riferimento il valore 0,00%.	
Tasso di mora	4,00 punti percentuali di maggiorazione sul tasso
	d'interesse nominale annuo, ma comunque entro i
	limiti della L.108/1996 sull'usura.
Commissione per estinzione anticipata o ri-	mind dolla El 100/1000 ball dodla.
duzione capitale (comprende le spese per	1,000% del capitale rimborsato anticipatamente
	1,000 /0 del capitale filliborsato anticipatamente
la relativa modifica del piano di ammorta-	
mento)	11 (222) "
Giorni di calcolo interessi convenzionali	anno commerciale (360 giorni)
Giorni di calcolo interessi moratori	anno civile (365 giorni)

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



per il cliente; le comunicazioni effettuate con strumenti diversi da quelli telematici, quelle ulteriori o più frequenti rispetto a quanto previsto dalle norme di trasparenza o effettuate con strumenti di comunicazione diversi da quelli previsti nel contratto possono comportare l'addebito di spese nel contratto di conto corrente principale (ai sensi dell'art. 127 bis del Testo Unico Bancario).

Documenti obbligatori

Documento

Frequenza

Modalità di

Spese

Documenti obbligatori				
Documento	Frequenza	Modalità di	Spese	
		fornitura		
Documento di sintesi periodico	annuale	Cartaceo	0,00 euro	
		Elettronico	0,00 euro	
Rendiconto	annuale	Cartaceo	0,00 euro	
		Elettronico	0,00 euro	
Sollecito/Comunicazione dati a	per evento	Cartaeco	0,00 euro	
sistemi di informazione creditizia		Elettronico	0,00 euro	
Sollecito	per evento	Cartaeco	10,00 euro	
Doc	l umenti facoltativi			
Avviso di scadenza rata	ad ogni sca-	Cartaceo	0,00 euro	
71V130 di 30ddenza rata	denza rata	elettronico	0,00 euro	
Quietanza	a seguito di ogni	Cartaceo	0,00 euro	
Quiotanza	pagamento rata	elettronico	0,00 euro	
Certificazione interessi (an-	annuale	Cartaceo	0,00 euro	
nuale)		Elettronico	0,00 euro	
Ristampe piano d'ammorta-	su richiesta	Cartaceo*	0,00 euro	
mento				
Ristampe (quietanze, certifica-	su richiesta	Cartaceo *	10,00 euro	
zione interessi)				
Variazione / cancellazione / svince	olo ipoteca	massimo	200,00 euro	
Accollo mutuo		200,00 euro		
Rinegoziazione	massimo	o 100,00 euro		
Rinegoziazione ai sensi dell'art. 1		0,00 euro		
(applicabile qualora il mutuatario i				
di micro-impresa come definito da				
lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 20			50.00 aura	
Decurtazione / proroga piano d'ar Variazione piano personalizzato	nmortamento		50,00 euro	
(non applicato per rimborso antici	nato)			
Sospensione pagamento rate	paloj	massimo	o 100,00 euro	
Portabilità mutuo (applicabile qua	lora il mutuatario	massimo	0,00 euro	
rivesta la qualifica di micro-impres			0,00 0010	
dall'articolo 1 comma 1, lettera t),				
naio 2010 n. 11)				
Cancellazione ipoteca ai sensi		0,00 euro		
dell'articolo 40 bis T.U.B.		·		
Tipo di ammortamento		piano di ami	mortamento	
		francese		
Tipologia di rata			costante	
Desire district delle		B 4 = = ''	Calada a Cara da Cara	
Periodicità delle rate		Mensile; a ri		
		mestrale o semestrale		

*su richiesta in filiale

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

Foglio informativo FI09 Mutuo ipotecario per aziende Aggiornato: 02.07.2024



ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Data	Indice	Valore	Arrotondato allo 0,250% superiore – minimo 0,00%	Tasso annuo nomi- nale applicato (TAN)
27/06/2024	Euribor 6M (365)	3,729%	3,750%	8,750%

Data	Indice	Valore	Arrotondato allo 0,100% superiore – minimo 0,00%	Tasso annuo nomi- nale applicato (TAN)
28/06/2024	IRS10Y – lettera	2,83%	2,90%	7,900%
28/06/2024	IRS15Y - lettera	2,86%	2,90%	7,900%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse	Durata del fi- nanziamento	Importo della rata mensile per un capi-	Se il tasso di inte- resse aumenta del	Se il tasso di inte- resse diminuisce del
applicato	in anni	tale di € 100.000,00	2% dopo 2 anni(*)	2% dopo 2 anni(*)
8,75%	10	€ 1.253,27	€ 1.344,16	€ 1.165,99
7,90%	10	€ 1.208,00	-	-
7,90%	15	€ 949,89	-	-

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

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

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

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



TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÁ, RECESSO, E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

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

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

Recesso dal contratto

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

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

- a) alla scadenza fatto salvo quanto disposto dall'art. 40 TUB (nella versione vigente) non venisse pagato quanto convenuto in base al presente contratto e quindi, ad esempio, non venisse pagata anche una sola delle rate pattuite od altra somma a qualsiasi titolo dovuta;
- La presente clausola risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e ed anche se la/le stessa/e sia/siano composta/e di soli interessi.
- b) il Mutuatario non destini il mutuo agli scopi per i quali è concesso se ed in quanto lo scopo sia stato dedotto in contratto;
- c) il Mutuatario o i suoi Garanti non adempiano agli eventuali obblighi posti a loro carico dal contratto:
- d) la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere o presentano vizi tali che se conosciuti prima avrebbero impedita la concessione del mutuo;
- e) l'ipoteca risultasse invalida e/o inefficace e/o non iscritta o risultassero, a peso dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che il Mutuatario o l'eventuale Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti, od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;
- f) il Mutuatario non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico del Mutuatario stesso, anche se assolti dalla Banca;



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

La Banca potrà inoltre recedere dal contratto, qualora:

- a) il Mutuatario subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero, se impresa, sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- b) i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali. Nei casi di decadenza, risoluzione del contratto o recesso da quest'ultimo, la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito, che si ha per scaduto, con conseguente applicazione degli interessi di mora giusti accordi contrattuali. Inoltre, la Banca può agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti del Mutuatario che dei Garanti.

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

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

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

- a) abbia già ottenuto lo svincolo integrale delle somme in deposito cauzionale/pegno irregolare, ovvero abbia già ottenuto l'integrale erogazione del mutuo stesso;
- b) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 15 giorni;
- c) corrisponda, nei casi consentiti dalla L. 40/2007 (nella versione vigente), alla data preavvisata il compenso per la restituzione anticipata se convenuto, oltre al capitale da restituire anticipatamente e alla quota interessi maturata.

Portabilitá del mutuo

Ai sensi dell'art. 120-quater d.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario), nel caso in cui il cliente che riveste la qualifica di micro-impresa (come definito dall'articolo 1 comma 1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11), per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

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

Reclami

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

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

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



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

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

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



LEGENDA

_ A	0
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si im- pegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mu- tuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si im- pegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il de- bito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a ri- ferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "fran- cese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina con l'inizio del periodo di ammortamento. Serve ad allineare la scadenza delle rate ad un determinato giorno di calendario del mese, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo. Se non viene chiesto diversamente dal cliente, la data di stipula del mutuo coincide con la data di inizio del periodo di ammortamento, dunque come standard non viene applicato alcun periodo di preammortamento tecnico. La durata minima dell'eventuale periodo di preammortamento tecnico sarà di 1 giorno e la durata massima sarà inferiore al numero di giorni della periodicità di addebito delle rate prevista dal contratto (ad esempio se mensile, 30 giorni). Per il periodo di preammortamento tecnico, il cliente paga rate composte unicamente da interessi.
Periodo di preammortamento fi- nanziario	L'eventuale periodo di preammortamento finanziario decorre dalla data di stipula del mutuo e precede l'inizio del periodo di ammortamento. È a richiesta del cliente per far trascorrere un periodo di tempo aggiuntivo prima dell'inizio del rimborso delle rate vere e proprie, comprensive di capitale e interessi.
Periodo di ammortamento	Il periodo di ammortamento è il periodo a partire dal quale il cliente inizia a rimborsare il capitale. Segue



	all'eventuale periodo di presempertamento tocnico o fi
	all'eventuale periodo di preammortamento tecnico o finanziario.
	Le rate sono composte da una quota capitale e una quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanzia- mento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Relazione tecnica	Accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi della concedibilità del mutuo
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso di mora	Tasso di interesse maggiorato rispetto al tasso che re- gola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ri- tardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
Tasso massimo	Soglia oltre la quale il tasso d'interesse non può aumentare.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo tale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. Il TAEG consente di mettere a confronto varie offerte.
Tasso debitore annuo nominale (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso effettivo globale (TEG)	Il tasso effettivo globale (TEG) e' un valore espresso in percentuale il quale contiene tutti gli oneri bancari che il cliente sostiene per godere di una determinata somma di denaro di esclusiva proprieta' della banca.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare tra tutti quelli pubblicati, il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) della relativa categoria aumentarlo di un quarto nonché di altri quattro punti percentuali – determinando così il tasso soglia (tenendo presente che la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che il TEG applicato dalla banca non sia superiore.