

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

**MEDIOCREDITO TRENTINO ALTO ADIGE S.P.A.**

Sede legale e Direzione generale: **Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN)**

Tel.: **+39 0461 888511** - Fax: **+39 0461 888515**

e-mail: [mc@mediocredito.it](mailto:mc@mediocredito.it) / sito internet: [www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.it)

Società iscritta all'albo delle Banche n. **4764** - Cod. ABI **10638**

Reg. Imprese **00108470220** - Cod. Fisc. e P.IVA **00108470220**

Autorità di controllo: BANCA D'ITALIA - Via Nazionale 91 - 00184 ROMA

Capogruppo del "**Gruppo Bancario Mediocredito Trentino-Alto Adige**" – Iscrizione n. **10638.5**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

| Da compilare in caso di offerta fuori sede                              |                   |
|---|-------------------|
| Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig                           |                   |
| Dipendente di Mediocredito Trentino Alto Adige Spa con la qualifica di: |                   |
| Indirizzo   |                   |
| Nr. Telefono  |                   |
| E-mail  |                   |
| Isritto all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento      | n. .... del ..... |

## CHE COS'È IL MUTUO

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, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

## COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Tale finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare.

Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto

il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### **Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) 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.

### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Tra i **principali rischi**, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.
- la banca può sciogliere il contratto per ritardato o mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito

[www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca [www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.it).

## FONDO DI GARANZIA

A copertura del prodotto in esame è possibile richiedere l'intervento del Fondo di Garanzia per le PMI, strumento istituito con legge n. 662/96 (art. 2, comma 100, lettera a) e gestito per conto del Ministero dello Sviluppo Economico da un Raggruppamento Temporaneo di Impresa costituito da cinque banche.

Con il Fondo di Garanzia per le PMI, l'Unione europea e lo Stato Italiano affiancano le imprese e i professionisti che hanno difficoltà ad accedere al credito bancario perché non dispongono di sufficienti garanzie. La garanzia pubblica, in pratica, sostituisce le costose garanzie normalmente richieste per ottenere un finanziamento.

La garanzia copre fino all'80% del finanziamento ed è rivolta prevalentemente alle Micro, Piccole e Medie Imprese (PMI), con una limitata dotazione annua riservata alle Small Mid-Cap (SMC). Per la definizione dei criteri di ammissibilità alla garanzia si rimanda alle Disposizioni Operative del Fondo, disponibili sul sito [www.fondidigaranzia.it](http://www.fondidigaranzia.it)

La garanzia costituisce Aiuto di Stato ed è concessa a condizioni agevolate ai sensi e nel rispetto del "regolamento di esenzione" ovvero del "regolamento de minimis". La garanzia è cumulabile, in relazione allo stesso investimento, con altre agevolazioni, ivi incluse quelle concesse a titolo de minimis, nei limiti delle soglie previste dalla vigente normativa comunitaria. Per maggiori informazioni: [www.fondidigaranzia.it](http://www.fondidigaranzia.it).

## SACE

A copertura del prodotto in esame è possibile richiedere l'intervento di Sace, società assicurativo-finanziaria interamente controllata dal Ministero dell'economia e delle finanze specializzata nel sostegno alle imprese e al tessuto economico nazionale attraverso un'ampia gamma di strumenti e soluzioni a supporto della competitività in Italia e nel mondo.

Mediocredito Trentino Alto Adige aderisce attualmente alle convenzioni Sace Green Light e Sace Futuro Light: la prima è rivolta alle imprese che investono in progetti per il perseguimento degli Obiettivi Ambientali previsti dalla Tassonomia europea nell'ambito del Green New Deal italiano; la seconda ha come obiettivo quello di favorire la crescita delle imprese italiane sui mercati globali, sostenere l'innovazione tecnologica e il processo di digitalizzazione, promuovere gli investimenti in infrastrutture e filiere strategiche e consentire lo sviluppo dell'imprenditoria femminile.

Entrambe le tipologie di garanzia sono rivolte a tutte le aziende italiane, di qualsiasi dimensione, e coprono rispettivamente l'80% (nel caso di garanzia Sace Green Light) e il 70% (nel caso di garanzia Sace Futuro Light) del finanziamento.

L'idoneità a beneficiare della garanzia è verificata da Sace sulla base delle informazioni contenute in una autocertificazione sottoscritta dall'impresa beneficiaria, nella quale l'azienda dichiara la conformità del progetto finanziato con gli obiettivi previsti dalle Condizioni Generali della garanzia.

Per ulteriori approfondimenti sui criteri di ammissibilità alle garanzie e per aggiornamenti sulle nuove opportunità offerte da Sace si rimanda al sito [www.sace.it](http://www.sace.it)

## FEI (FONDO EUROPEO PER GLI INVESTIMENTI)

A copertura del prodotto in esame è possibile richiedere l'intervento del Fondo Europeo per gli Investimenti (FEI), realizzato con il sostegno finanziario dell'Unione Europea nell'ambito del Fondo InvestEU.

La garanzia del FEI è rivolta a favorire l'accesso al credito da parte di Micro, Piccole e Medie Imprese (PMI) e Small Mid-Cap (SMC) che sostengono investimenti in innovazione e digitalizzazione, in sostenibilità e in cultura e creatività, secondo i criteri di eleggibilità definiti all'interno dell'accordo InvestEU siglato tra FEI e Mediocredito Trentino Alto Adige.

La garanzia copre fino al 70% del finanziamento e consente all'impresa mutuataria di usufruire di un beneficio finanziario in termini di minor spread sull'operazione di finanziamento.

In virtù della delega attribuita alla Banca da parte del FEI, l'inclusione del finanziamento nel portafoglio di garanzia FEI è gestita direttamente dalla Banca sulla base dei criteri di eleggibilità definiti nell'accordo di garanzia, fino all'esaurimento del plafond disponibile. [www.eif.org](http://www.eif.org)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

#### Tasso IRS a 10 anni

|                               |                                     |   |
|-------------------------------|-------------------------------------|---|
| Importo totale del credito: € | Durata del finanziamento (anni): 20 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,71% |
| 100.000,00                    |                                     |   |

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiama obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Importo massimo finanziabile | Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito nel caso di mutuo fondiario |
| Durata                       | 20 anni   |

#### TASSI

**Tasso di interesse nominale annuo:** è determinato dal parametro di riferimento, aumentato dello spread pattuito; il corrispondente tasso viene arrotondato ai 5/10 centesimi di punto superiori.  
(il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula).

|  |  |
|--|--|
| Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread | IRS 10 anni (Attualmente pari a: 2,748%) + 5 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,748%<br>Frequenza variazione tasso: Mensile<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,856% |
|--|--|

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Tasso di interesse di preammortamento | IRS 10 anni (Attualmente pari a: 2,748%) + 5 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 7,748%<br>Frequenza variazione tasso: Mensile<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,856% |
| Tasso di mora                         | 4 punti percentuali<br>Oltre al tasso contrattuale tempo per tempo vigente   |

**Criterio di calcolo degli interessi:** gli interessi a debito del cliente sono calcolati per i giorni di calendario (anno civile) che decorrono dal giorno di valuta dell'erogazione dei finanziamenti, compreso, fino a quello di scadenza delle rate previste dal piano di ammortamento e sono rapportati in formula ad un denominatore di 360 giorni (anno commerciale).

Per gli interessi di mora si adotta il criterio di calcolo dei giorni 365/365.

Salvo diversa autonoma decisione della Banca, non sono riconosciuti interessi a credito del cliente per anticipati o maggiori pagamenti dal medesimo effettuati che non dipendano da errore imputabile alla Banca

**SPESE (quelle espresse a percentuale si riferiscono, dove non diversamente specificato, all'importo finanziato)**

#### Spese per la stipula del contratto

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Spese di istruttoria     | 2%<br>In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione.                      |
| Spese di perizia         | 0,3% Minimo: € 1.000,00<br>In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. |
| Commissioni contrattuali | 1%  |

#### Spese per la gestione del rapporto

|   |   |
|---|---|
| Spese avviso scadenza rate generiche  | € 5,00  |
| Spese estinzione anticipata   | Pari al 3%, calcolata sul capitale anticipatamente rimborsato (solo ove consentito dalla legge e previsto dal contratto, esclusi i casi previsti dall'art. 120-ter del D.lgs 385/93). |
| Spese accertamenti SAL  | 0,1% Minimo: € 250,00 del valore dello S.A.L.   |
| Spese accertamenti SAL - uscita del tecnico                                     | € 300,00  |
| Spese certificati per sussistenza di debito                                     | € 200,00  |
| Spese certificati per società di revisione e altre dichiarazioni                | € 200,00 per azienda (anche per più operazioni).  |
| Spese sollecito pagamento rata (primo sollecito)                                | € 50,00   |
| Spese sollecito pagamento rata (successivi)                                     | € 100,00  |
| Spese cancellazioni ipoteca/privilegio  | € 500,00 per mutui a Imprese.<br>€ 100,00 per mutui a Privati.  |
| Spese cancellazioni ipoteca/privilegio - maggiorazione stipula fuori piazza (*) | € 500,00  |
| Spese suddivisioni/frazionamenti  | 0,3% anche se non perfezionati con atto notarile.<br>In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale del finanziamento.               |
| Spese duplicazione documenti  | € 50,00 per rilascio copie di documentazione già in possesso del cliente.   |
| Spese pagamento premi insoluti su polizze assicurative                          | € 250,00 (oltre al costo sostenuto).  |
| Spese conteggi per estinzioni totali o parziali                                 | € 100,00 per singola pratica, con un massimo di € 500,00 per singolo cliente.<br>Nessuna commissione in caso di ricorso alla procedura  |

|  |   |
|--|---|
|  | semplificata prevista dall'art. 40 bis del D.Lgs. 385/1993.   |
| Spese invio trasparenza  | Posta: € 1,50<br>Casellario elettronico: € 0,00   |
| Spese commissioni organizzazione e capofilato  | 3%<br>una tantum sull'ammontare complessivo del finanziamento.  |
| Agency fee (operazioni sindacate, finanza strutturata, grande credito edilizio)                                | 0,5% Minimo: € 1.500,00<br>da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione.<br>Tale commissione viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con la prima rata dell'anno, fino alla scadenza dell'operazione. |
| Success Fee (operazioni sindacate, finanza strutturata, grande credito edilizio)                               | 2%<br>Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.  |
| Commissione di gestione annua  | 0,3% Minimo: € 500,00<br>da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione.<br>Tale commissione viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con la prima rata dell'anno, fino alla scadenza.                   |
| Spese trasformazioni societarie  | € 500,00  |
| Spese variazioni anagrafiche   | € 100,00  |
| Spese modifica intestazione, condizioni - senza atti legali  | € 300,00  |
| Spese modifica intestazione, condizioni - con atti legali  | € 500,00  |
| Spese modifica garanzie  | 0,15% Minimo: € 500,00<br>Tale percentuale si applica sul residuo debito.   |
| Spese modifica intestazione/garanzie - maggiorazione sopralluogo   | € 300,00  |
| Spese modifica intestazione/garanzie - maggiorazione stipula fuori piazza (*)                                  | € 500,00  |
| Spese accoli o subentri - successioni/donazioni  | € 500,00  |
| Spese accoli o subentri - cessione/conferimento di azienda o debito con permanenza stessa titolarità economica | € 1.000,00  |
| Spese accoli o subentri - altri casi   | 0,5% Minimo: € 1.000,00<br>Tale percentuale si applica sul residuo debito.  |
| Waiver Fee   | 1%<br>per sforamenti di covenants, ritardi dei programmi di investimento, variazioni del piano di ammortamento (modifiche piano, importi e tassi) e mancato rispetto di altri impegni contrattuali.   |
| Commissione di mancato utilizzo  | 2%<br>sulle somme non ancora utilizzate, trascorso il termine di utilizzo.  |
| Imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29/09/1973  | 0,25%   |

(\*) Per fuori piazza si intende fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento ed ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> |   |
| Tipo di ammortamento         | Francese  |
| Periodicità delle rate       | Semestrale, il cliente può concordare per una periodicità |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
|                                 | differente          |
| Tipo Calendario Ammortamento    | Giorni civili / 360 |
| Tipo Calendario Preammortamento | Giorni civili / 360 |

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

#### Tasso IRS a 10 anni

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 03.06.2024 | 2,814% |
| 02.05.2024 | 2,812% |
| 02.04.2024 | 2,680% |
| 01.03.2024 | 2,709% |
| 01.02.2024 | 2,567% |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

#### Tasso IRS a 10 anni

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: 100.000,00 € | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 7,748%                       | 4                               | € 2.429,49  | € 2.487,45  | € 2.389,01   |
| 7,748%                       | 8                               | € 1.400,90  | € 1.484,37  | € 1.327,47   |
| 7,748%                       | 12                              | € 1.068,69  | € 1.167,41  | € 979,93   |
| 7,748%                       | 16                              | € 910,21  | € 1.020,79  | € 810,45   |
| 7,748%                       | 20                              | € 820,83  | € 941,37  | € 712,05   |

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

### SERVIZI ACCESSORI

Servizi accessori Non previsti.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Adempimenti notarili</b>    | Da corrispondere direttamente al notaio.  |
| <b>Assicurazione immobile*</b> | Incendio e scoppio ed altre eventuali direttamente connesse alla natura dell'operazione (energia, impianti sciistici, ecc). |
| <b>Imposte e tasse</b>         | Come da normativa vigente (a carico del cliente).   |

\*Gli oneri di assicurazione dei beni oggetto di garanzia ovvero dell'investimento finanziato sono a totale carico del richiedente con rapporto diretto con la società di assicurazione.

### 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 necessari entro 7 giorni della richiesta.

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, pagando alla banca l'eventuale penale. La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, comma 1, D.L. 7/07). L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

### Portabilità del mutuo

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

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (indirizzo: Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN), e-mail: [reclami@mediocredito.it](mailto:reclami@mediocredito.it), posta elettronica certificata – P.E.C.: [mctaa@legalmail.it](mailto:mctaa@legalmail.it)), che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).
- Ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it). Le guide "ABF in parole semplici" e "ABF - Guida all'utilizzo del Portale ABF" e il Regolamento della procedura di mediazione (Conciliatore Bancario Finanziario) sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca ([www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.it)), nella sezione Trasparenza / Reclami.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

### LEGENDA

|   |   |
|---|---|
| <b>Accollo</b>  | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo. |
| <b>Fuori piazza</b>   | Fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.  |
| <b>Frazionamento</b>  | Suddivisione di un prestito concesso in relazione ad un immobile, in più prestiti autonomi corrispondenti alle diverse porzioni materiali in cui detto immobile viene frazionato.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>  | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.   |
| <b>Ipoteca</b>  | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.   |
| <b>I.R.S.</b>   | Interest rate swap. Indicatore espresso dai mercati finanziari (in base alle quotazioni di uno strumento derivato che misura il tasso di scambio di capitali regolati da diverse modalità di calcolo degli interessi) e pubblicizzato.        |
| <b>Istruttoria</b>  | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.   |
| <b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro</b> | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b> |  |
| <b>Perizia</b>                                    | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.  |
| <b>Piano di ammortamento</b>                      | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.   |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>           | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.   |
| <b>Preammortamento</b>                            | Periodo iniziale del prestito nel quale le rate pagate sono costituite da soli interessi.  |
| <b>Quota capitale</b>                             | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.   |
| <b>Quota interessi</b>                            | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.  |
| <b>Rata costante</b>                              | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.   |
| <b>Spread</b>                                     | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.   |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>       | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.  |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b>      | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.   |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>          | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.  |
| <b>Tasso di mora</b>                              | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.  |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>       | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |
| <b>Tasso di stipula</b>                           | Si intende il tasso iniziale del contratto (c.d. tasso di ingresso). Viene calcolato utilizzando il parametro di riferimento (con rilevazione puntuale nei giorni antecedenti la stipula), maggiorato dello spread ed arrotondato.   |