

MUTUO IPOTECARIO IMPRESA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

Società per azioni, sede legale in Crotone, Via Napoli, 60
Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese 02988480790 - Iscrizione all'Albo delle Banche 570420
Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Sito internet www.bpmezzogiorno.it, indirizzo e-mail info@bpmezzogiorno.it
Telefono 0962/933111 (centralino)– Fax 0962/25016

CHE COS'E' IL "MUTUO IPOTECARIO IMPRESA"

Il mutuo ipotecario impresa è un finanziamento di medio e lungo termine destinato a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, la realizzazione di programmi d'investimento anche edilizi, il supporto finanziario di scopi connessi all'attività imprenditoriale o professionale. Il mutuo è garantito da ipoteca su immobile.

Caratteristiche specifiche del "Mutuo Ipotecario Imprese"

A chi è rivolto	A tutte le imprese, siano esse imprese individuali o società, di qualsiasi dimensione e forma giuridica.
Cosa fare per attivarlo	Rivolgersi a qualsiasi filiale della banca.
Altri aspetti importanti	In caso di imprese individuali, il Mutuo finanzia solo gli scopi connessi all'attività di impresa, non quelli estranei all'attività medesima, per i quali si rimanda ai Fogli Informativi relativi ai finanziamenti per i Consumatori.
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	Filiali della Banca e/o all'apposita sezione del sito www.bpmezzogiorno.it

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Il tasso fisso è consigliabile alle imprese che vogliono essere certe, anche per motivi di pianificazione finanziaria, 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 dalla variazione delle condizioni di mercato. Tra i principali svantaggi si evidenzia l'impossibilità di beneficiare degli eventuali ribassi dei tassi di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse varia, a cadenze contrattualmente prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile alle imprese che vogliono, anche in virtù della propria struttura finanziaria, un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e possono sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate, anche sensibili.

Mutuo a tasso variabile con tasso massimo e tasso minimo

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione ma con un limite minimo ed un limite massimo fissato nel contratto.

Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate è ridotto dalla fissazione del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione. La durata massima del finanziamento può arrivare a 15 anni.

Mutuo con contributo in conto interessi e/o con garanzia pubblica e/o risorse finanziarie fornite in tutto o in parte da terzi

A prescindere dal tipo di tasso fisso/variabile, specifiche normative di legge, che perseguono finalità di interesse pubblico generale, possono prevedere, qualora il Mutuo Impresa abbia pre-determinati scopi e l'Imprenditore pre-determinati requisiti, che un Ente pubblico o un Fondo pubblico od altri soggetti simili, concedano all'impresa, singolarmente o cumulativamente, i seguenti benefici:

- un contributo in conto interessi,
- una garanzia,
- una parte o tutte le risorse finanziarie ("provvista") necessarie per effettuare l'erogazione del finanziamento ad un dato tasso di interesse

In tutti questi casi, oltre al rischio connesso al tipo di tasso fisso/variabile, qualora vengano meno lo scopo del mutuo o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte i benefici concessi, o doverli rendere in tutto o in parte all'Ente che li ha concessi. In questi casi, la normativa o i contratti di mutuo possono prevedere un riesame delle condizioni e/o un chiusura anticipata del finanziamento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 IPOTECARIO IMPRESA A TASSO FISSO**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
8,102% (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, dello spread massimo di 5,00 punti percentuali e della durata di 10 anni.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutuo ipotecario di norma fondiario, nel limite dell'80% del valore commerciale dell'immobile o nei limiti previsti da eventuali normative.
	Durata	Minima 19 massima 180 mesi, comprensive di un eventuale periodo di preammortamento massimo di 36 mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.
	Parametro di riferimento	I.R.S. (interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10 o 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese solare precedente il giorno di stipula.
	Spread	Massimo 5,00 punti percentuali in più del parametro di riferimento prescelto.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di 2,000 punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 IPOTECARIO IMPRESA A TASSO VARIABILE**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
7,348 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, dello spread massimo di 5,00 punti percentuali e della durata di 10 anni.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutuo ipotecario di norma fondiario, nel limite dell'80% del valore commerciale dell'immobile o nei limiti previsti da eventuali normative.
	Durata	Minima 19 massima 360 mesi, comprensive di un eventuale periodo di preammortamento massimo di 36 mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi lettera media mese precedente, arrotondata allo 0,10 superiore.
	Spread	Massimo 5,00 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di 2,000 punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 IPOTECARIO IMPRESA TASSO VARIABILE CON TASSO MASSIMO E TASSO MINIMO**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
 7,348 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, dello spread massimo di 5,00 punti percentuali e della durata di 10 anni.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutuo ipotecario di norma fondiario, nel limite dell'80% del valore commerciale dell'immobile o nei limiti previsti da eventuali normative.
	Durata	Minimo 19 mesi, Massima 180 mesi, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 12 mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 6 mesi lettera, media mese precedente arrotondata al decimale superiore.
	Spread	Massimo 5,00 punti.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Tasso minimo	Pari al 95% del tasso di stipula.
	Tasso massimo	8,50%
	Tasso di mora	Maggiorazione di 2,00 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 IPOTECARIO IMPRESA CON CONTRIBUTO IN C/INTERESSI E/O GARANZIA PUBBLICA E/O RISORSE FINANZIARIE
 FORNITE IN TUTTO O IN PARTE DA TERZI**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

7,348% (*) in caso di tasso variabile

8,102% (*) in caso di tasso fisso

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*)TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, dello spread massimo di 5,00 punti percentuali e della durata di 10 anni.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutuo Ipotecario di norma fondiario, nel limite dell'80% del valore commerciale dell'immobile o nei limiti previsti da eventuali normative e/o regolamenti
	Durata	Minima 19 mesi, massima 360 mesi, comprensive di un eventuale periodo di preammortamento massimo di 36 mesi e comunque nei limiti previsti dalle eventuali normative e/o regolamenti.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque nei limiti previsti dalle eventuali normative e/o regolamenti
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Euribor 6 mesi lettera media mese precedente, arrotondata allo 0,10 superiore.
	Parametro di riferimento (tasso fisso)	I.R.S. (interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10 o 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese solare precedente il giorno di stipula.
	Spread	Massimo 5,00 punti percentuali in più del parametro di indicizzazione o di riferimento e comunque nei limiti previsti dalle eventuali normative e/o regolamenti.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione o riferimento maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di 2,000 punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% (minimo € 258,00) sull'ammontare del mutuo. - per mutui edilizi min. € 516,00
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva all'accordo sulla data di stipula)	Spesa applicata in misura non superiore a quanto previsto per le spese di istruttoria.
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente.	€ 0,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 50,00 annuali
		Incasso rata	€ 2,75 cadauna con addebito in conto corrente
			€ 5,00 cadauna con pagamento per cassa
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	€ 1,33 recupero spese per invio comunicazioni periodiche
			€ 0,75 recupero spese per invio quietanza
			€ 5,00 cadauno sollecito di pagamento
		Variazioni/restrizione ipoteca	0,10% sul valore liberato con min. € 200,00 (spesa amministrativa)
			€ 160,00 Variazioni/restrizione ipoteca o sostituzione (spesa tecnica)
			€ 200,00 Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ.
			€ 0,00 Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis D.Lgs. n. 385/1993
			€ 300,00 Estensione/sostituzione di ipoteca (escluse spese notarili)
			€ 300,00 Riduzione di ipoteca
			€ 200,00 Rinnovazione ipotecaria oltre ad eventuali imposte
			€ 75,00 a quota frazionata con min. Euro 250,00 (spesa amministrativa).
		Accollo	0,35% del debito residuo con min. € 250,00
		Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Altre spese	€ 10,52 Certificazione competenze		
	€ 25,00 Elaborazione di conteggi		
	€ 12,24 Rilascio duplicati		
	Rinegoziazione del tasso (fatto salvo quanto previsto per legge): 1,50% del debito residuo, min. € 300,00		
	Rinuncia finanziamento: € 258,00		
	Variazioni contrattuali di qualsiasi natura (salvo quanto previsto per legge): € 250,00		
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale.	- in misura percentuale massima, pari a: 2,00% sul capitale versato anticipatamente nel caso di applicazione di tasso variabile, 3,00 % sul capitale versato anticipatamente nel caso di applicazione di tasso fisso. Non sarà dovuta alcuna commissione qualora la parte finanziata sia rappresentata da una ditta individuale e il finanziamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di un immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica.		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese, italiano e americano (bullet)
	Tipologia di rata	Rata costante, rata con quota di capitale costante o monorata
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale , semestrale scadenza ultimo giorno del mese solare o, nel caso di mutuo a tasso fisso pari al giorno di stipula.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

Parametro media mese prec. Euribor (365) 6 m.l. - arr. 0,10	Novembre 2011	Dicembre 2011	Gennaio 2012	Febbraio 2012
	1,800	1,800	1,800	1,600

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di applicazione ed arrotondato allo 0,10 superiore	Novembre 2011	Dicembre 2011	Gennaio 2012	Febbraio 2012
IRS 5 anni – arr. 0,10	2,100	2,200	1,800	1,700
IRS 10 anni – arr. 0,10	2,800	2,800	2,500	2,300
IRS 15 anni – arr. 0,10	3,100	3,100	2,700	2,700

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).

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 di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
2,600	10	€ 947,25	€ 1.022,84	€ 875,28
2,600	15	€ 671,51	€ 757,42	€ 591,91
2,600	20	€ 534,79	€ 628,26	€ 450,29

(*) 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.bpmezzogiorno.it.

ALTRI SERVIZI ACCESSORI	
Polizza incendio e scoppio "TUTELA ATTIVITA'"	
Compagnia assicuratrice	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	La polizza TUTELA ATTIVITA' di Arca Assicurazioni copre dal rischio di incendio i locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale, intellettuale o ricreativo, finalizzata o meno alla produzione di reddito e la responsabilità civile della proprietà.
Garanzie	TUTELA ATTIVITA' è una polizza che prevede due garanzie: <ul style="list-style-type: none"> - Incendio dell'immobile: indennizza i danni materiali e diretti subiti dai beni assicurati in conseguenza di incendio, fulmine, esplosione, implosione, caduta di aeromobili, urto di veicoli stradali, bang sonico, guasti, spese di demolizione e sgombero. - Responsabilità Civile: mantiene indenne l'assicurato di quanto lo stesso sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di fatti accidentali verificatisi in relazione alla proprietà dell'unità immobiliare descritta in polizza.
Franchigie e Massimali	Franchigia fissa per sinistro € 150,00 Massimale per garanzia incendio € 800.000 Massimale per responsabilità civile € 250.000
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Beneficiari	La Banca
Per saperne di più	www.arcassicura.it
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI	
TUTELA ATTIVITA'	
I premi illustrati si riferiscono al costo della garanzia Incendio , Scoppio e RC Proprietà	
MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)	PREMIO)
100.000	€ 82,00
200.000	€ 148,00
300.000	€ 213,00
400.000	€ 279,00
500.000	€ 344,00
600.000	€ 410,00
700.000	€ 475,00
800.000	€ 541,00

Polizza infortuni			
Polizza Infortuni:	Netto da erogare	Durata in anni	Premio
Polizza collettiva a carattere opzionale garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza ed invalidità totale e permanente (pari o superiore al 50%) da infortunio della Parte mutuataria; In ogni caso la copertura non può essere effettuata su operazioni di importi maggiori di € 500.000. N.B. - calcolata in base all'importo ed alla durata del mutuo; - le frazioni di anno sono calcolate come anno intero; - per le coperture assicurative, consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le filiali.	1.000,00	1	1,46
	1.000,00	2	2,19
	1.000,00	3	2,92
	1.000,00	4	3,65
	1.000,00	5	4,38
	1.000,00	6	5,11
	1.000,00	7	5,84
	1.000,00	8	6,57
	1.000,00	9	7,30
	1.000,00	10	8,03
	1.000,00	11	8,76
	1.000,00	12	9,49
	1.000,00	13	10,22
	1.000,00	14	10,95
	1.000,00	15	11,68

Garanzia Organismi mutualistici

Confidi di garanzia creati per favorire l'accesso degli associati al credito bancario. La commissione è comunicata nella delibera di garanzia e differenziate in base a fasce di merito stabilite da ogni singolo Confidi.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo l'impresa deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica Crif	Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA 21%.
Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: immobili abitativi ultimati	Per finanziamenti di qualunque importo € 180,00
Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: immobili ultimati destinati ad attività commerciali, industriali, artigianali	0,12% dell'importo del finanziamento richiesto con un min. € 250,00 ed un massimo di € 1.000,00
Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: Mutui Edilizi: a) per finanziamenti sino ad € 250.000,00: b) per finanziamenti oltre € 250.000,00: - Per singolo stato di avanzamento lavori: a) per finanziamenti sino ad € 500.000,00: b) per finanziamenti oltre € 500.000,00: - Rimborso spese chilometriche: - Per altre tipologie:	€ 300,00; Quota fissa € 300,00 + 0,035% dell'importo richiesto – con un minimo di € 150,00 ed un massimo di € 2.500,00; € 110,00; € 150,00; Per sopralluoghi eseguiti fuori dal Comune di residenza del tecnico, il rimborso spese è pari ad € 0,25 per Km; da regolarsi con il professionista incaricato
Adempimenti notarili	Da regolarsi con il professionista incaricato.
Assicurazione immobile	Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.
Imposta sostitutiva	0,25% sull'ammontare del mutuo

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.
Disponibilità dell'importo	Di norma contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ESTINZIONE ANTICIPATA PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

La parte finanziata ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca la commissione onnicomprensiva così come definita al paragrafo "principali condizioni economiche". Non sarà dovuta alcuna commissione qualora la parte finanziata sia rappresentata da una ditta individuale e il finanziamento sia finalizzato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di un immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica.

Il compenso onnicomprensivo sarà dovuto:

- **in misura percentuale massima**, sul capitale versato anticipatamente, pari al 2,00%, nel caso di applicazione di tasso variabile e 3,00 % nel caso di applicazione di tasso fisso.

Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto.

Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Via Napoli, 60, Crotone**, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna, Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

Conciliazione

L'impresa, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

Risoluzione e decadenza

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- l'impresa non provveda al pagamento a scadenza anche di un solo rateo degli interessi di preammortamento, se contrattualmente previsti, o di una sola rata di ammortamento e tale inadempimento si protragga per oltre 180 giorni, nonchè nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 40 del D.Lgs. n. 385/93 (testo unico bancario);
- l'impresa subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica, o sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- siano concessi provvedimenti cautelari o siano iniziate azioni esecutive a carico dell'impresa;
- l'impresa proponga in via stragiudiziale concordati, richieda ai creditori moratorie, o disponga la messa in liquidazione;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;

- l'impresa non provveda a comunicare alla Banca eventuali modifiche della forma sociale, rilevanti diminuzioni del capitale sociale, l'eventuale utilizzo di strumenti di raccolta del risparmio quali, emissione di obbligazioni, cambiali finanziarie, certificati di deposito, mutamenti della compagine sociale tali da determinare variazioni del socio di riferimento o della maggioranza, nonché i fatti che possano comunque modificare l'attuale situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria ed economica della mutuataria e dei garanti
 - l'impresa non intervenga in qualsiasi momento alla stipula di ogni atto richiesto dalla Banca per l'eventuale ratifica, convalida, rettifica del mutuo o di sue singole parti;
 - l'impresa non provveda ad inviare alla Banca, entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio o entro 30 giorni dalla relativa approvazione da parte dell'assemblea, da celebrarsi entro il termine di legge, i bilanci annuali corredati dalla nota integrativa, la relazione degli amministratori e la relazione del Collegio sindacale qualora sussista;
 - sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali é concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
 - l'impresa e/o i terzi garanti non adempia/no puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal Capitolato;
 - l'impresa non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico dell'impresa stessa, anche se assolti dalla Banca;
- Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti dell'impresa e nei confronti dei garanti. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica.
- Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).

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 (art. 1273 cod. civ.).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Commissione per estinzione anticipata	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. L'impresa non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi del D.Lgs. n. 141/2010, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
Confidi	Organismi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee al credito bancario, attraverso la concessione di norma di garanzia.
Contributo in c/interessi	Rappresenta l'abbattimento del tasso d'interesse applicato al finanziamento, riconosciuto da un Ente pubblico o da un Organismo Mutualistico privato nell'ambito di una specifica convenzione sottoscritta con l'Istituto erogante il finanziamento. Il contributo può essere diretto: riconosciuto direttamente al beneficiario, o indiretto riconosciuto al beneficiario per il tramite della banca.
Elaborazione di conteggi	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dall'impresa a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata.
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Mutuo fondiario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
Mutuo ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Parametro di indicizzazione (mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
Parametro di riferimento (mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
Parametro "Euribor"	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con due cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferita al mese solare precedente quello di applicazione.
Parametro I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" l'ultimo giorno lavorativo di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento americano o "tipo bullet"	Il rimborso del capitale e degli interessi è in un'unica soluzione alla scadenza del debito
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Provvista	Risorse finanziaria messe a disposizione da un ente terzo secondo particolari modalità e per specifico scopo.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che l'impresa effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).

Rata Costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da soli interessi.
Sollecito di pagamento rata	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
Spese di perizia	Spese sostenute 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. L'imposta sostitutiva è ricompresa nel calcolo del TAEG. 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 inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dalle banche a categorie omogenee di operazioni creditizie, che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge n. 108/1996 sull'usura, pubblica ogni tre mesi. Il TEGM, aumentato di un quarto, più ulteriori quattro punti percentuali, (semprechè la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non sia superiore a otto punti percentuali) costituisce il tasso soglia, oltre il quale i tasso sono ritenuti usurari.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
Valore liberato	Valore economico dei beni immobili liberati dal vincolo ipotecario.