

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI CON SURROGAZIONE
MUTUO “SEMPLISIO”

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'È IL MUTUO

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

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

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

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

Caratteristiche specifiche del MUTUO CON SURROGAZIONE

| | |
|--|--|
| A chi è rivolto | <p>Il Mutuo con surrogazione è rivolto a clienti consumatori (parte mutuataria) e realizza l'istituto della “portabilità” consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.</p> <p>Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).</p> <p>Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.</p> <p>La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).</p> <p>La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.</p> <p>Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutuante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta.</p> |
| Cosa fare per attivarlo | Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca |
| Altri aspetti importanti | <p>Il Mutuo con surrogazione è un mutuo stipulato sotto forma di “atto pubblico” con il quale la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato. Eventualmente, può essere assistito anche da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.</p> <p>Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolate con riferimento ad un tasso variabile. Le rate sono mensili e hanno scadenza l'ultimo giorno del mese solare.</p> <p>La Banca aderisce al “Codice europeo volontario di condotta” in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali.</p> |
| A chi rivolgersi per ulteriori informazioni | Alle filiali della Banca e/o consultare l'apposita sezione del sito www.bpmezzogiorno.it dedicata a “Mutuo Semplisio”. |

IL TIPO DI MUTUO CON SURROGAZIONE “SEMPLISIO” ED IL SUO RISCHIO

Mutuo a tasso variabile con tasso massimo e tasso minimo

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 30 anni.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.bpmezzogiorno.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE “SEMPLISIO”

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 6,009 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione dell’immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di un mutuo fondiario di euro 100.000,00 al tasso Euribor 6 mesi aumentato dello spread di 4,60 punti.

| | VOCI | COSTI | | | |
|--------------------------|---|---|---|---|-------|
| | Importo massimo finanziabile | 80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario). 90% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario). | | | |
| | Durata | Minimo 60 mesi, Massima 360 mesi, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 12 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l’età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull’età del richiedente più anziano. | | | |
| TASSI | Tasso di interesse nominale su base annua | 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 | Durata complessiva del mutuo | <i>Spread massimo applicabile per importi fino all’80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario)</i> | <i>Spread massimo applicabile per importi maggiori all’80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario)</i> | |
| | | | fino a 20 anni | 4,60% | 4,90% |
| | | | oltre 20, fino a 25 anni | 5,00% | 5,30% |
| | oltre 25, fino a 30 anni | 5,20% | 5,50% | | |
| | 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 | Durata complessiva del mutuo | <i>Spread massimo applicabile per importi fino all’80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario)</i> | <i>Spread massimo applicabile per importi maggiori all’80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario)</i> | | |
| | | fino a 20 anni | 6,50% | 6,80% | |
| oltre 20, fino a 30 anni | 6,90% | 7,20% | | | |
| | Tasso di mora | Maggiorazione di 3,00 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta. | | | |

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – SPESE E PIANO DI AMMORTAMENTO

| | VOCI | COSTI | | |
|---|------------------------------------|--|--|----------------|
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | € 0,00 | |
| | | Perizia tecnica | € 0,00 | |
| | | Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula) | € 0,00 | |
| | | 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 | € 0,00 | |
| | | Incasso rata | € 2,75 cadauna | |
| | | Invio comunicazioni (in forma cartacea) | Recupero spese per invio comunicazioni periodiche | € 1,33 |
| | | | Recupero spese invio quietanza | € 0,75 |
| | | Variazione/Restrizione ipoteca | Invio sollecito di pagamento | € 5,00 cadauno |
| | | | € 110,00 Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa amministrativa) | |
| | | | € 0,00 Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione con perizia a carico cliente (spesa perizia) | |
| | | | Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ. per finanz.ti fino ad € 258.228,00: € 100,00 per finanz.ti oltre € 258.228,00: € 150,00 | |
| | | | Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis DLGS n. 385/1993 | € 0,00 |
| | | | € 150,00: Rinnovazione ipotecaria | |
| | | € 204,00: Frazionamento ipoteca (spesa amministrativa): | | |
| | | Accollo mutuo | 0,35% del debito residuo con min. € 110,00 | |
| | | Sospensione pagamento rate | € 0,00 | |
| | Altre spese | Certificazione competenze: | € 10,52 | |
| | | Elaborazione di conteggi: | € 25,00 | |
| | | Rilascio duplicati (costo unitario): | € 12,24 | |
| | | Rinegoziazione del tasso: | € 0,00 | |
| | | Rinuncia finanziamento: | € 103,00 | |
| Variazioni contrattuali di qualsiasi natura: | € 0,00 | | | |
| Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale | Non applicabile | | | |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo piano di ammortamento | Piano di ammortamento francese | | |
| | Tipologia di rata | Rata costante | | |
| | Periodicità delle rate | Mensile, scadenza ultimo giorno del mese solare. | | |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

Euribor 365 6 mesi lettera
Media mese precedente

| Data | Valore |
|------------|--------|
| 01/04/2012 | 1,200 |
| 01/03/2012 | 1,400 |
| 01/02/2012 | 1,600 |
| 01/01/2012 | 1,800 |

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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 3,600 | 10 | € 993,55 | € 1.071,64 | € 919,09 |
| 3,600 | 15 | € 719,80 | € 809,57 | € 636,32 |
| 3,600 | 20 | € 585,11 | € 683,71 | € 495,36 |
| 3,600 | 25 | € 506,00 | € 612,12 | € 411,12 |
| 3,600 | 30 | € 454,65 | € 567,47 | € 355,25 |

(*) 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.

SERVIZI ACCESSORI

| Polizza incendio e scoppio "RiparaCasa" | |
|--|---|
| Compagnia assicuratrice | ARCA ASSICURAZIONI |
| Premio | Vedi tabella esemplificativa allegata |
| Descrizione | RiparaCasa di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto". |
| Garanzie | RiparaCasa è una polizza che offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e che prevede queste garanzie: <ul style="list-style-type: none"> - Incendio, guasti abitazione e contenuto, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto. - Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio. - Tutela legale che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione. - Assistenza che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione. - Furto (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto. |
| Durata | <u>Premio annuo con tacito rinnovo</u> |
| Per saperne di più | Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca. |

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

RIPARACASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in provincia di Crotone (formula standard)

| <i>MASSIMALI</i> <i>(valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)</i> | PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto) |
|--|---|
| 150.000 | € 195 |
| 200.000 | € 235 |
| 300.000 | € 315 |
| 400.000 | € 375 |
| 500.000 | € 400 |
| 600.000 | € 425 |
| 700.000 | € 450 |
| 800.000 | € 475 |
| 900.000 | € 500 |
| 1.000.000 | € 525 |
| 1.200.000 | € 575 |
| 1.400.000 | € 625 |
| 1.600.000 | € 675 |
| 1.800.000 | € 725 |
| 2.000.000 | € 775 |

*Si intende il valore di costruzione "a nuovo" dell'immobile, come riportato in perizia, o, in mancanza di indicazione, il valore commerciale dell'immobile.

| Polizza Infortuni Collettiva “Mutui e Prestiti” | |
|---|--|
| Compagnia assicuratrice | GRUPPO ASSICURATIVO ARCA |
| Premio | Vedi tabella esemplificativa allegata |
| Descrizione | La Polizza Collettiva Mutui e Prestiti garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza ed invalidità totale e permanente da infortunio per tutta la durata del mutuo. |
| Garanzie | Morte ed invalidità totale e permanente superiore al 50% |
| Durata | Da 1 anni a 30 anni |
| Beneficiari | La Banca |
| Capitali assicurati | Debito residuo |
| Per saperne di più | Rivolgarsi alle Filiali della Banca |

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

COLLETTIVA “MUTUI E PRESTITI” - I premi illustrati si riferiscono al premio unico anticipato, calcolato su un mutuo di € 100.000, in funzione della durata dello stesso

| Netto da erogare | Persona fisica | | Cointestazione | |
|------------------|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| | Durata in anni del mutuo | Premio | Durata in anni del mutuo | Premio |
| € 100.000 | 1 | € 88 | 1 | €116 |
| € 100.000 | 2 | €132 | 2 | €174 |
| € 100.000 | 3 | €176 | 3 | €232 |
| € 100.000 | 4 | €220 | 4 | €290 |
| € 100.000 | 5 | €264 | 5 | €348 |
| € 100.000 | 6 | €308 | 6 | €406 |
| € 100.000 | 7 | €352 | 7 | €464 |
| € 100.000 | 8 | €396 | 8 | €522 |
| € 100.000 | 9 | €440 | 9 | €580 |
| € 100.000 | 10 | €484 | 10 | €638 |
| € 100.000 | 11 | €528 | 11 | €696 |
| € 100.000 | 12 | €572 | 12 | €754 |
| € 100.000 | 13 | €616 | 13 | €812 |
| € 100.000 | 14 | €660 | 14 | €870 |
| € 100.000 | 15 | €704 | 15 | €928 |
| € 100.000 | 16 | €748 | 16 | €986 |
| € 100.000 | 17 | €792 | 17 | €1.044 |
| € 100.000 | 18 | €836 | 18 | €1.102 |
| € 100.000 | 19 | €880 | 19 | €1.160 |
| € 100.000 | 20 | €924 | 20 | €1.218 |
| € 100.000 | 21 | €968 | 21 | €1.276 |
| € 100.000 | 22 | €1.012 | 22 | €1.334 |
| € 100.000 | 23 | €1.056 | 23 | €1.392 |
| € 100.000 | 24 | €1.100 | 24 | €1.450 |
| € 100.000 | 25 | €1.144 | 25 | €1.508 |
| € 100.000 | 26 | €1.188 | 26 | €1.566 |
| € 100.000 | 27 | €1.232 | 27 | €1.624 |
| € 100.000 | 28 | €1.276 | 28 | €1.682 |
| € 100.000 | 29 | €1.320 | 29 | €1.740 |
| € 100.000 | 30 | €1.364 | 30 | €1.798 |

| Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente MUTUO PROTETTO BASIC | | |
|---|---|-----------------------------|
| Compagnia assicuratrice | ARCA VITA | |
| Premio | Vedi tabella esemplificativa allegata | |
| Descrizione | MUTUO PROTETTO BASIC è la polizza di Arca Assicurazioni che garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio. | |
| Garanzie | Morte da malattia o infortunio | |
| Durata | Durata del mutuo | |
| Beneficiari | La Banca | |
| Capitali assicurati | Debito residuo | |
| Per saperne di più | Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca. | |
| TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di 100.000 €) | | |
| | Maschio, 40 anni | Femmina, 40 anni |
| 10 anni | 152€ | 85€ |
| 20 anni | 247€ | 129€ |
| 25 anni | 327€ | 164€ |
| 30 anni | 434€ | 210€ |
| Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio unico anticipato ARCA EMME GLOBALE SP | | |
| Compagnia assicuratrice | ARCA VITA | |
| Premio | Vedi tabella esemplificativa allegata | |
| Descrizione | ARCA EMME GLOBALE SP è la polizza di Arca Assicurazioni che garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. | |
| Garanzie | Morte da malattia o infortunio | |
| Durata | Da 2 anni a 35 anni | |
| Beneficiari | La Banca | |
| Capitali assicurati | Debito residuo | |
| Per saperne di più | Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca. | |
| TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio unico anticipato, considerando un mutuo di € 100.000) | | |
| | Maschio, 40 anni | Femmina, 40 anni |
| 10 anni | 1.538€ | 821€ |
| 20 anni | 4.489€ | 2.280€ |
| 25 anni | 6.943€ | 3.412€ |
| 30 anni | 10.305€ | 4.978€ |

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | Se acquistati attraverso la Banca |
|--|--|
| Perizia tecnica Crif | Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 |
| Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: immobili abitativi ultimati | Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 |
| Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: immobili ultimati destinati ad attività commerciali, industriali, artigianali | Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 |
| Adempimenti notarili | Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 |
| 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 | Non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993). |

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|----------------------------|---|
| Durata dell'istruttoria | 10 giorni dall'Avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva. |
| 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, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

La parte mutuataria ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale e gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione di alcuna commissione, in quanto il finanziamento "Mutuo Semplesio" è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione (art. 120-ter DLGS n. 385/1993).

Esempio di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 0,000 per cento:
(ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata * commissione)/100]

| LEGENDA | RIMBORSO TOTALE | RIMBORSO PARZIALE |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| Importo | 1.000,00 | 1000,00 |
| Commissione 0,00% | 0,00 | 0,00 |
| Totale | 1.000,00 | 1.000,00 |

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

Il cliente, 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):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- 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;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se

- esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
 - la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

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 della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

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 (art. 1186 e art. 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. |
| Banca Attiva | Banca con cui il mutuatario stipula un nuovo mutuo. |
| Banca Passiva | Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione. |
| 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. La parte mutuataria 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 dell'art. 120-ter DLGS n. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007. |
| Consumatore | Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta. |
| Elaborazione di conteggi | Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria 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% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile |
| 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 90% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative. |
| Mutuo ipotecario | La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile. |
| Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile. |
| 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 365 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. |
| Perizia | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. |
| Piano di ammortamento | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto. |
| Piano di ammortamento "francese" | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta. |
| Preammortamento | Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Rata | Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze 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. |
| 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. |

| | |
|--|--|
| Sospensione pagamento rate | La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite. |
| 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 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. |
| Prima casa | Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). Inoltre, devono sussistere determinate condizioni: a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano. b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare; c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto. |