

**FOGLIO INFORMATIVO AI SENSI DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI TRASPARENZA  
DELLE OPERAZIONI BANCARIE  
(Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia)**

**MUTUO BANCOPOSTA (Concesso da Deutsche Bank)**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

**Informazioni sulla Banca**

Deutsche Bank SpA con sede legale e amministrativa in Piazza del Calendario 3, 20126 Milano, Tel. 02/4024.1, capitale sociale euro 412.153.993,80; indirizzo telematico: [www.db.com/italia](http://www.db.com/italia) ; codice ABI n. 3104; iscritta all'Albo delle Banche al n. 30.7.0; capogruppo del Gruppo Deutsche Bank – soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Deutsche Bank AG - iscritto al n.3104.7 all'Albo dei Gruppi Bancari; Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 01340740156; aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo nazionale di garanzia ex art. 59 del D.Lgs. n. 58/1998.

**Informazioni su Poste Italiane SpA, società con socio unico - Patrimonio Bancoposta,**

Poste Italiane SpA, società con socio unico - Patrimonio Bancoposta, (di seguito anche "Poste"), codice ABI 07601, è una società per azioni con sede legale in Viale Europa 190 - 00144 Roma, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 97103880585/1996, codice fiscale 97103880585, partita IVA 01114601006. Sito Internet: : [www.poste.it](http://www.poste.it) .

Per ogni informazione utile il cliente può contattare il Servizio Clienti "BancoPosta Risponde" al numero verde 800.00.33.22 (servizio disponibile da lunedì a sabato, dalle 8.00 alle 20.00).

**CHE COSA E' IL MUTUO**

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

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 è garantito da ipoteca su un immobile e per questo si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, di solito 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.

Il Mutuo BancoPosta viene concesso dalla Banca, a proprio insindacabile giudizio, a persone fisiche intestatarie di un conto corrente sul quale il cliente ogni mese riceve (ove previsto) l'accredito dello stipendio o della pensione e che mandano la richiesta alla Banca stessa attraverso Poste Italiane. Il Mutuo BancoPosta è un finanziamento a medio/lungo termine per l'acquisto, la ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo.

L'immobile viene vincolato a favore della Banca con ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del finanziamento. La durata del finanziamento deve essere compresa tra un minimo di 10 anni e un massimo di 20 anni. Le rate hanno periodicità mensile. Il cliente deve avere un'età non superiore a 75 anni alla scadenza del finanziamento.

## 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.

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 scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate o del numero delle rate stesse per i mutui a tasso variabile a rata costante con durata variabile.

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.

### Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) alle scadenze e/o alle condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della firma del contratto preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Il mutuo a tasso misto BancoPosta consente al Cliente di scegliere il tasso per un periodo iniziale predefinito (2,5,10 anni); alla scadenza del periodo è offerta la possibilità di rivedere il tasso alle condizioni di mercato in vigore in quel momento, con la libertà di scegliere fra un tasso fisso oppure variabile. L'opzione di scelta del tasso si ripete a tutte le date di scadenza dei periodi previste dal contratto. Questo prodotto garantisce di non dover decidere in via definitiva, fra il tasso fisso e il tasso variabile.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso d'interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare degli eventuali ribassi dei tassi, per il mutuo a tasso fisso.

### Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutti gli Uffici Postali e sui siti [www.poste.it](http://www.poste.it) e [www.db.com/italia](http://www.db.com/italia).

## QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Un'indicazione del costo del mutuo è fornita dal Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG).

Per ogni tipologia di mutuo, viene indicato il TAEG: consulta la sezione "quanto può costare il mutuo".

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

(1) Il TAEG tiene conto delle spese, ove previste di istruttoria, di perizia, e dell'imposta sostitutiva conteggiata allo 0,25 %.

<b>QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO</b>	
TAEG per ogni tipologia di mutuo calcolato su importo di 100.000 euro e durata massima ammissibile	
Tipologia Mutuo	finalità
	Acquisto/ Ristrutturazione/ (1) TAEG
Mutuo a tasso Fisso	6,7460%
Mutuo a tasso variabile	4,7280%
Mutuo a tasso variabile BCE (disponibile solo per finalità acquisto)	5,6452%
Mutuo a tasso misto periodicità 2 anni partenza tasso fisso	5,0641%
Mutuo a tasso misto periodicità 5 anni partenza tasso fisso	5,5869%
Mutuo a tasso misto periodicità 10 anni partenza tasso fisso	6,3480%
Mutuo a tasso misto periodicità 2 anni partenza tasso variabile	4,7280%
Mutuo a tasso misto periodicità 5 anni partenza tasso variabile	4,7280%
Mutuo a tasso misto periodicità 10 anni partenza tasso variabile	4,7280%

VOCI		COSTI	
	Importo massimo finanziabile	<b>in caso di acquisto:</b> fino al 65% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia. Importo minimo finanziabile euro 50.000,00	
		<b>in caso di ristrutturazione:</b> il 100% del costo delle spese di ristrutturazione da eseguire, indicate in preventivo, purché non superino il 40% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia. Importo minimo finanziabile euro 50.000,00	
	Durata	<b>Mutuo a tasso fisso:</b> con durate da 10, 15 e 20 anni <b>Mutuo a tasso variabile:</b> con durate da 10, 15 e 20 anni <b>Mutuo a tasso variabile BCE:</b> con durate da 10, 15 e 20 anni <b>Mutuo a tasso misto:</b> con durate da 10, 15 e 20 anni	
	Iscrizione ipotecaria	150% dell'importo del finanziamento	
TASSI	Interessi	Sono calcolati sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.	
	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di riferimento, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese e valido per tutto il mese successivo, maggiorato di uno spread massimo diversificato in funzione della finalità del mutuo e della durata.	
	Parametro di riferimento	Tasso fisso	<b>Parametro IRS</b> (Interest Rate Swap - parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso) Interest Rate Swap ISDA BENCHMARK RATES, è rilevato alle ore 11,00 di Bruxelles dell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo e diffuso sul circuito Reuters alla pagina

			<p>ISDAFIX2, colonna Euribor Basis, maggiorato dello 0,02%.</p> <p>Il parametro è differente in funzione della durata del finanziamento.</p> <p>Per i periodi intermedi non quotati la Banca, sulla scorta delle predette rilevazioni, individuerà il parametro attraverso una interpolazione lineare.</p>
	Tasso Variabile		<p><b>Parametro EURIBOR</b> (Euro InterBank Offered Rate - parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile) Euro InterBank Offered Rate a tre mesi 360 nel valore rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR (Euribor Panel Steering Committee), diffuso sul circuito Reuters alla pagina ATIA01 o all'eventuale pagina sostitutiva in cui l'EURIBOR è quotato e pubblicato il giorno successivo sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "MF/Milano Finanza".</p> <p><b>Parametro BCE (Main Refinancing Operations ECB/BCE)</b> parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo. Il parametro è pubblicato sui siti internet <a href="http://www.ecb.int">www.ecb.int</a> e <a href="http://www.bancaditalia.it">www.bancaditalia.it</a></p>
	Tasso Misto		<p>Limitatamente ai periodi a tasso fisso: <b>parametro IRS</b> (Interest Rate Swap) Interest Rate Swap ISDA BENCHMARK RATES, è rilevato alle ore 11,00 di Bruxelles dell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo e diffuso sul circuito Reuters alla pagina ISDAFIX2, colonna Euribor Basis, maggiorato dello 0,02%.</p> <p>Viene adottato il parametro relativo al periodo di durata del tasso fisso (ad esempio tasso misto 2 anni con partenza nel tasso fisso il parametro preso a riferimento è l'IRS 2 anni).</p> <p>Limitatamente ai periodi a tasso variabile: <b>parametro EURIBOR</b> (Euro InterBank Offered Rate - parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile) Euro InterBank Offered Rate a tre mesi 360 nel valore rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR (Euribor Panel Steering Committee), diffuso sul circuito Reuters alla pagina ATIA01 o all'eventuale pagina sostitutiva in cui l'EURIBOR è quotato e pubblicato il giorno successivo sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "MF/Milano Finanza".</p>
	Spread	per mutui con finalità di acquisto - ristrutturazione	3,75%
		per mutui con finalità di acquisto parametrati al Tasso BCE	4,40%

	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso contrattuale di ammortamento	
	Tasso di mora	2% (espresso in forma di maggiorazione del TAN vigente)	
SPESE	Spese per la stipula del contratto trattenute dall'importo erogato	Istruttoria	€ 300,00
		Perizia Tecnica	Massimo € 300,00
		Assicurazione immobile obbligatoria	Gratuita. A carico della Banca che ha stipulato, con primaria compagnia di assicurazione, al fine di gestione del rischio di credito, la polizza assicurativa a copertura del rischio incendio, scoppio dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca. Entro la stipula del contratto dell'atto di mutuo il cliente darà il proprio consenso a che la Banca acquisisca i diritti derivanti dal contratto (ovvero il diritto al pagamento dell'indennizzo al verificarsi del sinistro) ai sensi dell'art 1891 c.c.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione Pratica	Nessun costo
		Incasso rata	Nessun costo
		Invio comunicazioni	Nessun costo
		Accollo mutuo	€ 25,00
		Sospensione pagamento rate	Nessun costo
		Commissione per la certificazione interessi annua	Nessun costo
		Commissione per il duplicato certificazione interessi annua	Nessun costo
		Commissione per la dichiarazione di sussistenza del credito	€ 7,50
		Lettera di assenso per cancellazione, riduzione o restrizione dell'ipoteca.	Nessun costo
		Commissione per estinzione /riduzione anticipata	Non applicata

		Commissione per rinegoziazione mutuo	Nessun costo
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rate		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Euribor 3 mesi 360	Tasso Ufficiale BCE base 360	IRS 2 Anni	IRS 5 anni	IRS 10 anni	IRS 15 anni	IRS 20 anni	IRS 25 anni	IRS 30 anni
29 aprile 2011	1,385%	1,250%	2,371%	3,078%	3,592%	3,891%	3,970%	3,923%	3,833%
31 maggio 2011	1,433%	1,250%	2,184%	2,804%	3,376%	3,693%	3,779%	3,732%	3,647%
30 giugno 2011	1,547%	1,250%	2,168%	2,813%	3,431%	3,785%	3,899%	3,892%	3,860%
29 luglio 2011	1,609%	1,500%	1,940%	2,516%	3,167%	3,499%	3,562%	3,502%	3,435%
31 agosto 2011	1,542%	1,500%	1,573%	2,152%	2,844%	3,206%	3,279%	3,233%	3,171%
30 settembre 2011	1,554%	1,500%	1,562%	2,064%	2,643%	2,916%	2,950%	2,895%	2,838%
30 ottobre 2011	1,591%	1,500%	1,568%	2,053%	2,674%	2,980%	3,028%	2,987%	2,934%
30 novembre 2011	1,473%	1,250%	1,532%	2,158%	2,810%	3,094%	3,098%	3,009%	2,913%
30 dicembre 2011	1,356%	1,000%	1,332%	1,759%	2,403%	2,680%	2,699%	2,635%	2,568%
31 gennaio 2012	1,125%	1,000%	1,196%	1,626%	2,324%	2,634%	2,671%	2,614%	2,550%
29 febbraio 2012	0,983%	1,000%	1,142%	1,582%	2,289%	2,602%	2,654%	2,606%	2,550%
30 marzo 2012	0,777%	1,000%	1,098%	1,594%	2,313%	2,639%	2,687%	2,635%	2,574%

**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**

**MUTUI CON FINALITA' ACQUISTO – RISTRUTTURAZIONE**

**MUTUO A TASSO VARIABILE – MUTUO A TASSO MISTO CON PARTENZA VARIABILE**

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,527%	10	€ 1.037,70	€ 1.118,10	Non applicabile
4,527%	15	€ 766,40	€ 859,75	Non applicabile
4,527%	20	€ 634,15	€ 737,40	Non applicabile

**MUTUO A TASSO VARIABILE BCE disponibile solo per mutui con finalità ACQUISTO**

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,400%	10	€ 1.080,35	€ 1.162,95	Non applicabile
5,400%	15	€ 811,80	€ 908,45	Non applicabile
5,400%	20	€ 682,30	€ 789,80	Non applicabile

**MUTUO A TASSO FISSO**

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale
6,063%	10	€ 1.113,40
6,389%	15	€ 865,05
6,437%	20	€ 741,90

**MUTUO A TASSO MISTO A 2 ANNI PARTENZA FISSO**

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale
4,848%	10	€ 1.053,25
4,848%	15	€ 782,90
4,848%	20	€ 651,60

**MUTUO A TASSO MISTO A 5 ANNI PARTENZA FISSO**

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale
5,344%	10	€ 1.077,55
5,344%	15	€ 808,85
5,344%	20	€ 679,15

**MUTUO A TASSO MISTO A 10 ANNI PARTENZA FISSO**

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale
6,063%	20	€ 720,10

**SERVIZI ACCESSORI**

Assicurazione facoltativa "Postaprotezione Mutuo" protezione del Credito (rischio Decesso - Invalidità Totale e Permanente - Inabilità Totale Temporanea - Malattia Grave - Disoccupazione).

Il Premio Unico Anticipato è calcolato moltiplicando l'importo del mutuo per i seguenti coefficienti:

- tasso 2,659% per durate fino a 120 mesi
- tasso 3,916% per durate superiori a 120 e fino a 180 mesi
- tasso 4,918% per durate superiori a 180 e fino a 240 mesi

**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>	Sono regolati e corrisposti direttamente dal cliente al notaio.
-----------------------------	---

- Imposta sostitutiva:
  - 0,25% dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per l'acquisto o la ristrutturazione di prima casa e sue pertinenze, nonché per i mutui con finalità sostituzione più ristrutturazione di prima casa, sostituzione più liquidità e liquidità.
  - 2,00% dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per l'acquisto o la ristrutturazione di case e sue pertinenze diverse dalla prima.
- Imposte per iscrizione ipoteca: è richiesta l'iscrizione ipotecaria pari al 150% dell'importo del finanziamento

#### TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** massimo 180 giorni, salvo differenti esigenze delle Parti (ad esempio Cliente, Notaio) nella definizione della data per la stipula dell'atto di mutuo;
- **Disponibilità dell'importo:** contestuale alla stipula dell'atto di mutuo. Se il pagamento avviene con bonifico bancario, devono essere considerati i giorni necessari per il trasferimento delle somme al beneficiario.

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

##### RECESSO DEL CLIENTE

###### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso alla Banca, a mezzo lettera raccomandata almeno 30 giorni prima della scadenza della rata di riferimento.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

In caso di riduzione parziale la Banca procederà al ricalcolo del piano di ammortamento sulla base del debito residuo .

In caso di mutuo con tasso variabile e rata costante la Banca procederà alla definizione di un nuovo piano di ammortamento avente il valore della rata sempre costante ed il numero di rate proporzionalmente ridotto sulla base del residuo debito risultante.

L'estinzione totale o parziale del mutuo non comporta per il cliente il pagamento di alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo, ad eccezione - per i soli contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità liquidità - di un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1%. Qui in appresso si fornisce un esempio di tale compenso onnicomprensivo:

A) capitale oggetto di rimborso	= euro 1.000,00 (mille/00);
B) commissione (pari all'1% di A)	= euro 10,00 (dieci/00);
C) compenso onnicomprensivo (pari ad A + B)	= euro 1.010,00 (milledieci/00)

###### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere, per legge, neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene, per legge, i diritti e le garanzie del vecchio.

##### RECESSO DELLA BANCA

Ferma la facoltà per la Banca di considerare gli stessi, ove possibile, quali indici di insolvenza del cliente ai sensi dell'art.1186 cod.

civ., la Banca ha diritto di recedere dal contratto per giusta causa al verificarsi di uno dei seguenti eventi a carico del cliente, del garante o del fideiussore:

- a) accertamento a suo/loro carico di protesti e/o azioni esecutive, conservative o concorsuali;
- b) qualora risultino non veritiere le dichiarazioni rese circa la propria/loro consistenza patrimoniale per la concessione del Mutuo

BancoPosta;

c) diminuzione della sua/loro consistenza patrimoniale avvenuta dopo la data di stipula del Contratto in misura tale da pregiudicare il rimborso del Mutuo BancoPosta;  
d) qualora si accerti che la documentazione prodotta e le comunicazioni rese alla Banca non siano veritiere. Tale diritto può essere esercitato dalla Banca entro 60 giorni dal momento in cui la stessa sia venuta a conoscenza degli eventi di cui al comma che precede.

## **TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

### **N. 60 giorni**

#### **Reclami**

Il cliente può avanzare reclamo all'Ufficio Reclami della Banca (**indirizzo Deutsche Bank - Ufficio Reclami Piazza del Calendario, 1 20126 Milano Mail: [deutschebank.ufficioreclami@db.com](mailto:deutschebank.ufficioreclami@db.com) Fax: 02/40243476**), o in alternativa a Poste Italiane S.p.A., società con socio unico – Patrimonio Bancoposta, anche per lettera raccomandata A/R indirizzata a - BancoPosta – Progetti, Processi e Procedure – Gestione Reclami, Viale Europa 175 - 00144 Roma, via fax al n. 0659580160 o per via telematica compilando lo specifico “Modulo di reclamo Bancoposta” disponibile sul sito [www.poste.it](http://www.poste.it) nella sezione “Contattaci”.

L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo stesso.

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

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca ovvero a Poste Italiane SpA, società con socio unico – Patrimonio Bancoposta la relativa guida riguardante l'accesso ai meccanismi di soluzione stragiudiziale delle controversie;
- Conciliatore Bancario Finanziario – Organismo di Conciliazione Bancaria. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) oppure chiedere alla Banca.

## **LEGENDA**

**Accollo:** contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso di mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si “accolla”, il debito residuo.

**Imposta sostitutiva:** Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

**Ipoteca:** Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

**Istruttoria:** Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

**Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso):** Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

**Perizia:** Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

**Piano di ammortamento:** Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

**Piano di ammortamento “francese”:** Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

**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 “tedesco”:** Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.

**Quota capitale:** Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

**Quota interessi:** Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

**Rata costante:** La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

**Rata crescente:** La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.

**Rata decrescente:** La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.

**Rimborso in un'unica soluzione:** L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

**Spread:** Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

**Tasso di interesse di preammortamento:** Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.

**Tasso di interesse nominale annuo:** Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

**Tasso di mora:** Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

**Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):** Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali

**Terzo datore di ipoteca:** soggetto che vincola un proprio bene immobile a garanzia della restituzione del mutuo, pur non essendo tenuto al pagamento delle rate.