

FOGLIO INFORMATIVO**PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO "VALORE CASA"
TASSO FISSO E TASSO VARIABILE CON LIMITE MINIMO DI TASSO****INFORMAZIONI SULLA BANCA****UniCredit S.p.A.**

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti 3, Tower A - 20154 Milano [Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965), Fax: 02.3348.6999, Sito Internet: <http://www.unicredit.it>, Contatti: <http://www.unicredit.it/contatti>]. Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: Cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo nazionale di Garanzia.

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

Nome /Ragione Sociale		Telefono
Cognome	Sede	E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

CHE COS'E' IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

Il Prestito Vitalizio Ipotecario (introdotta con l'art. 11-quattordicesimo del Decreto Legge n. 203/2005, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2005) è oggi disciplinato dalla Legge n. 44/2015 e Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) del 22/12/2015, in cui vengono stabiliti, per Banche ed intermediari finanziari, gli adempimenti di trasparenza e le modalità dell'offerta prestiti, nonché, i casi in cui il finanziatore possa richiedere anticipatamente il rimborso integrale del finanziamento. La Legge, che riserva il Prestito Vitalizio Ipotecario a persone fisiche di età non inferiore a 60 anni compiuti, prevede, due modalità per il calcolo - ed il conseguente rimborso - degli interessi e delle spese:

- la capitalizzazione annuale degli interessi e spese;
- a scelta del mutuatario, la possibilità di concordare con la Banca (ovvero il finanziatore) il solo pagamento graduale degli interessi e spese (senza capitalizzazione annuale).

In entrambi i casi, il diritto della Banca a richiedere rimborso del capitale mutuato, oltre interessi e spese, è previsto che avvenga al ricorrere delle seguenti circostanze:

- alla morte del soggetto finanziato, ovvero, nel caso in cui il prestito sia cointestato, al momento della morte dell'intestatario più longevo (in questo caso gli obblighi di rimborso saranno direttamente a carico degli eventuali eredi);
- qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia, o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile (in questo caso gli obblighi di rimborso sono direttamente in capo al soggetto finanziato).

All'accadere di una delle circostanze prima indicate, qualora il soggetto finanziato o gli eredi non provvedano al rimborso di quanto dovuto, entro 12 mesi, la Banca ha la facoltà di vendere l'immobile, ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dalla Banca stessa, in modo da utilizzare le somme ricavate dalla vendita, per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso.

Qualora la vendita non venga perfezionata entro gli ulteriori 12 mesi, il valore dell'immobile sarà decurtato del 15%. Tale decurtazione verrà nuovamente applicata per ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, all'erede è riservata la possibilità di provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con la Banca, a condizione che la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento dello stesso. Il prestito sarà garantito da ipoteca di 1° grado su immobile di natura residenziale; tale ipoteca non potrà essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato. Si precisa che, nel caso in cui, al momento della stipula, il soggetto finanziato risulti coniugato convivente more uxorio da almeno un quinquennio e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi i coniugi o conviventi more uxorio, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi, anche qualora la proprietà dell'immobile sia solo di uno di essi.

CARATTERISTICHE DEL PRESTITO VITALIZIO “VALORE CASA” OFFERTO DA UNICREDIT (solo per il tramite della propria rete di sportelli)

Nel quadro generale previsto dalla Legge, come sopra illustrato, il Prestito Vitalizio Ipotecario “Valore Casa” offerto da UniCredit è disponibile in due versioni:

- la prima, a Tasso Fisso, con capitalizzazione annuale di interessi (e di eventuali spese);
- la seconda, a Tasso Variabile, con pagamento mensile di interessi.

Il prestito è concedibile a “consumatori” che abbiano un’età compresa tra 65 e 85 anni e non prevede una durata predefinita di rimborso del capitale (e, dunque, non vi è un piano di ammortamento prestabilito del capitale), essendo il rimborso correlato, di norma, alla morte del soggetto finanziato, ovvero, in caso di cointestazione, a quella del più longevo dei cointestatori.

Relativamente al **Tasso Variabile**, saranno allegati al contratto due prospetti esemplificativi, chiamati “Simulazione di piano di ammortamento”, che hanno la sola funzione di illustrare il possibile andamento del debito nel tempo, con evidenziazione, anno per anno, del capitale e degli interessi. Il primo di tali prospetti verrà redatto applicando il tasso contrattuale al momento della stipula, mentre il secondo simulerà, a partire dal terzo anno dalla stipula del contratto, uno scenario di rialzo dei tassi di interessi, non inferiore a 300 punti base, rispetto al tasso stabilito in contratto. I prospetti, che includeranno tutti gli oneri dovuti alla Banca al momento della stipula, avranno una durata minima pari alla differenza tra l’età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni; tale durata, in ogni caso, non potrà essere inferiore a 15 anni.

Relativamente al **Tasso Fisso** è previsto soltanto il piano d’ammortamento calcolato con il tasso fisso contrattuale, che regolerà l’intero corso del prestito.

A valere su **entrambe le opzioni**.

Inoltre, almeno 15 giorni prima della stipula del contratto, la Banca consegnerà al soggetto richiedente un prospetto informativo contenente le seguenti informazioni minime:

- l’importo finanziato con la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell’immobile dato in garanzia;
- l’indicazione della somma che sarà erogata al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia estimativa e della polizza assicurativa.

Nessuna spesa sarà dovuta dal richiedente, in ordine agli oneri sostenuti dalla Banca per le attività da questa svolte, nell’ipotesi in cui il richiedente stesso decidesse di non sottoscrivere il finanziamento.

Altre caratteristiche

Garanzie: ipoteca di 1° grado su immobile avente natura di “prima casa” di abitazione.

Modalità di erogazione: in unica soluzione alla stipula del contratto;

Periodicità di pagamento degli interessi e spese (a seconda dell’opzione scelta dal finanziato):

- capitalizzazione annuale di interessi e spese;
- pagamento mensile (fino alla morte del più longevo dei cointestatori).

Inizio periodo di ammortamento: coincidente con il primo giorno del mese successivo a quello della notizia del decesso del cointestatario più longevo; da tale data il finanziamento entra in ammortamento, con obbligo di rimborso mediante un’unica rata annuale comprensiva del capitale finanziato (nonché degli interessi capitalizzati annualmente, nel caso in cui sia stata effettuata la relativa opzione), oltre che degli interessi e spese del periodo di ammortamento.

Durata periodo di ammortamento: 12 mesi, trascorsi i quali il finanziamento verrà considerato scaduto, con applicazione degli interessi allo stesso tasso di quello previsto nel contratto (senza alcuna forma di anatocismo). In ogni caso, il finanziato, durante il periodo di preammortamento, potrà restituire anticipatamente tutto o parte il finanziamento senza sostenere alcuna penale.

Il Prestito Vitalizio Ipotecario non è cedibile in alcuna forma a terzi e non è consentita la surroga attiva (trasferimento presso altra Banca del credito e delle garanzie di UniCredit); l’accollo è consentito, nel caso di rapporto cointestato, esclusivamente all’intestatario superstite. Per ogni altro aspetto si rimanda alla sezione precedente.

Rischi legati alla tipologia del contratto

Per le operazioni a tasso variabile, il tasso di interesse può variare, secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. Il rischio principale è l’aumento imprevedibile e consistente dell’importo delle rate.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Prestito Vitalizio Ipotecario

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: istruttoria, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, polizza assicurativa incendio fabbricati, perizia tecnica e imposta sostitutiva (alla data odierna pari allo 0,25%).

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso - Prestito con capitalizzazione annuale degli interessi
4,65%

Calcolato al tasso di interesse del 4,50%, su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 16 anni, comprensivo di 1 anno di ammortamento dopo la morte del finanziato o del più longevo degli intestatari.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile - Prestito con pagamento mensile degli interessi
4,31%

Calcolato al tasso di interesse del 4,00% (parametro Euribor 3 mesi del 09/05/2017, pari a **-0,33%**, maggiorato di uno spread pari al 4,00%) su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 16 anni, comprensivo di 1 anno di ammortamento dopo la morte del finanziato o del più longevo degli intestatari (vedi anche clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

VOCI E COSTI

Importo minimo finanziabile	euro 30.000,00.
Importo massimo finanziabile	<p>Determinato in funzione del valore dell'immobile e dell'età del più giovane dei richiedenti (in caso di cointestazione), secondo lo schema seguente.</p> <p>Prestito con capitalizzazione annuale degli interessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da 65 anni a 68 anni, massimo 15% valore di perizia dell'immobile; - da 69 anni a 72 anni, massimo 25% valore di perizia dell'immobile; - da 73 anni a 77 anni, massimo 35% valore di perizia dell'immobile; - da 78 anni a 81 anni, massimo 40% valore di perizia dell'immobile; - da 82 anni a 85 anni, massimo 50% valore di perizia dell'immobile. <p>Prestito con pagamento mensile degli interessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da 65 anni a 68 anni, massimo 30% valore di perizia dell'immobile; - da 69 anni a 72 anni, massimo 35% valore di perizia dell'immobile; - da 73 anni a 77 anni, massimo 40% valore di perizia dell'immobile; - da 78 anni a 81 anni, massimo 45% valore di perizia dell'immobile; - da 82 anni a 85 anni, massimo 50% valore di perizia dell'immobile.
Durata	Non determinabile a priori, essendo collegata alla vita del contraente; nel caso di prestito cointestato al coniuge o al convivente more uxorio, la durata sarà pari a quelle del cointestatario più longevo. Solo a fini meramente convenzionali verrà considerata una durata pari a 85 anni meno l'età del richiedente (o del richiedente più giovane, in caso di cointestazione), con una durata minima di 15 anni.
TASSI	
Tasso Fisso Tasso di interesse nominale annuo (Prestito con capitalizzazione annuale degli interessi)	4,50%.
Tasso Variabile Tasso di interesse nominale annuo (Prestito con pagamento mensile degli interessi)	Il tasso di interesse sarà pari all'Euribor 365 (Euro Interbank Offered Rate) a tre mesi, rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), in essere per valuta data stipula e, successivamente, variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Parametro di indicizzazione (Tasso Variabile)	Euribor 3 mesi.
Maggiorazione sul parametro di indicizzazione (Spread) Tasso Variabile	4,00 punti percentuali.

Tasso di interesse di preammortamento (periodo corrispondente a quello compreso tra l'accensione del finanziamento e la morte del finanziato o del più longevo dei cointestatari)	Uguale al tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato (decorrente dal giorno successivo alla morte del finanziato o del più longevo dei cointestatari).
Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro Qualora, al momento della rilevazione periodica, la quotazione del parametro di indicizzazione (Tasso Variabile), tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione, il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.	
Tasso di mora	1,90 punti in più del tasso contrattuale (senza capitalizzazione annuale). Trascorso il periodo di ammortamento (12 mesi successivi al decesso del contraente o del più longevo degli eventuali cointestatari), al debito scaduto verrà applicato il medesimo tasso previsto per gli interessi corrispettivi (senza la maggiorazione prevista per gli interessi di mora e senza capitalizzazione annuale degli interessi).
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	1,25% dell'importo del prestito, con un minimo di euro 1.000,00 ed un massimo di euro 2.000,00 (recuperate una tantum all'erogazione sull'importo totale del prestito). (esempio su capitale mutuato di euro 100.000,00: $100.000,00 \times 1,25/100 =$ euro 1.250,00)
SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	
Incasso rata	Prestito con capitalizzazione annuale di interessi: non applicabile. Prestito con pagamento mensile di interessi - addebito diretto su c/c UniCredit: euro 3,00 per singola rata; - Sepa Direct Debit Core da altre Banche: euro 5,00 per singola rata; - pagamento per cassa: euro 7,50 per singola rata.
Spese invio avviso scadenza/incasso rata (avviso non previsto per finanziamenti con addebito automatico in conto)	- in formato cartaceo: gratuite; - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): gratuite.
Spese produzione e di invio per ogni certificazione interessi	- in formato cartaceo: • Prestito con pagamento mensile di interessi: 5,00 euro. • Prestito con capitalizzazione annuale di interessi: non applicabile. - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): gratuite.
Spese invio rendiconto periodico/documento di sintesi inviato ai soggetti finanziati ed ai garanti	- in formato cartaceo: • Prestito con pagamento mensile di interessi: 0,60 euro. • Prestito con capitalizzazione annuale di interessi: 0,00. - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line): gratuite.
Commissione di gestione pratica	0,00 euro annua.
Rimborso spese per sollecito rate scadute	5,00 euro.
Commissione rinuncia mutuo deliberato	0,00 euro.
Spese invio comunicazione di variazione contrattuale	0,00 euro.
Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo (art. 40 bis, Testo Unico Bancario)	0,00 euro. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
Costo rinnovo ipoteca	Prestito con capitalizzazione annuale di interessi: 0,00 euro. Prestito con pagamento mensile di interessi: 120,00 euro (oltre alle spese e competenze notarili).
Spese intervento procuratore (dovute nel caso in	100,00 euro per ogni atto stipulato.

cui la stipula dell'atto sia effettuata al di fuori dei locali della Banca)	
Commissione per anticipata estinzione (sull'importo capitale estinto anticipatamente)	Nessuna commissione o penale è dovuta.
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	<p>Prestito con capitalizzazione annuale degli interessi Capitalizzazione annuale degli interessi per la durata in vita del mutuatario.</p> <p>Prestito con pagamento mensile degli interessi Pagamento con rate mensili di rimborso di soli interessi per la durata in vita del mutuatario;</p> <p>A valere su entrambi Ammortamento costituito da una rata annuale di capitale e rateo interessi, scadente il dodicesimo mese successivo alla morte del finanziato o del più longevo dei cointestatari.</p>
Tipologia rata	<p>Il prodotto a capitalizzazione non prevede un piano di rientro rateale.</p> <p>Il prodotto a pagamento di spese ed interessi prevede un piano di rientro mensile per il pagamento delle spese e degli interessi.</p>
Periodicità delle rate	<p>Prestito con capitalizzazione annuale degli interessi: annuale.</p> <p>Prestito con pagamento mensile degli interessi: mensile.</p>
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale.

A) Prestito con capitalizzazione annuale degli interessi

Prospetto esemplificativo maturazione interessi

Età Cliente	Anno	Capitale	Interessi	Montante
65	0	/	/	100.000,00
66	1	100.000,00	4.500,00	104.500,00
67	2	104.500,00	4.702,50	109.202,50
68	3	109.202,50	4.914,11	114.116,61
69	4	114.116,61	5.135,25	119.251,86
70	5	119.251,86	5.366,33	124.618,19
71	6	124.618,19	5.607,82	130.226,01
72	7	130.226,01	5.860,17	136.086,18
73	8	136.086,18	6.123,88	142.210,06
74	9	142.210,06	6.399,45	148.609,51
75	10	148.609,51	6.687,43	155.296,94
76	11	155.296,94	6.988,36	162.285,30
77	12	162.285,30	7.302,84	169.588,14
78	13	169.588,14	7.631,47	177.219,61
79	14	177.219,61	7.974,88	185.194,49
80	15	185.194,49	8.333,75	193.528,24
	16	193.528,24	8.708,77	202.237,01

B) Prestito con pagamento mensile degli interessi

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Data	Valore Euribo a 3 mesi
23 marzo 2017	-0,33%
09 maggio 2017	-0,33%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Tasso di interesse applicato con il parametro Euribor 365 a tre mesi (arrotondato allo 0,05 superiore) al 09/05/2017 + spread 4,00% (*)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 3 punti percentuali dopo 3 anni (*)
4,00%	16	€ 333,33 (solo interessi nel periodo di preammortamento)	€ 583,33 (solo interessi nel periodo di preammortamento)

(*) Tasso determinato con applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" prima indicata; ne consegue che il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti della categoria "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese", può essere consultato in Filiale e sul sito della Banca: <http://www.unicredit.it>.

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	Voce di spesa necessaria per la valutazione dell'immobile e riconosciuta al soggetto (Società o singolo perito) che la esegue. La spesa è a carico del Cliente che può procedere all'incarico a una Società di valutazione immobiliare, indicata dalla Banca, con una spesa, pari a euro 211,06 (perizia immobiliare standard con sopralluogo a carico Cliente).
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal Cliente direttamente al notaio.
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	Il Cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il FABBRICATO (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze). Se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso UniCredit Spa, il costo del premio è pari allo 0,03 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata (esempio durata di 15 anni, su un valore di euro 100.000,00, il costo è pari ad euro 450,00). Se la polizza assicurativa non è sottoscritta attraverso UniCredit Spa è previsto il vincolo obbligatorio a favore della Banca.
Imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Giorni massimi 40 I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili, né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente.
Disponibilità dell'importo	Giorni massimi 11 I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI
ESTINZIONE ANTICIPATA

La parte mutuataria può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, in linea capitale ed interessi, ivi inclusi quelli moratori, a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice. Nessuna penale, compenso od onere aggiuntivo è dovuto alla Banca in dipendenza dell'estinzione anticipata. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale, con la restituzione di tutto quanto ancora dovuto prima della scadenza del mutuo. La parte mutuataria non ha alcun obbligo di preavviso alla Banca.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

RECLAMI - DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto il Cliente - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi. Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a **UniCredit S.p.A Customer Satisfaction Italy - Gestione Reclami**, Via Del Lavoro n. 42, 40127 Bologna - [Email: Reclami@unicredit.eu](mailto:Reclami@unicredit.eu) - Indirizzo PEC: Reclami@PEC.UniCredit.EU - Tel.+39 051.6407285 - Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatta della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 30 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito <http://www.arbitrobancariofinanziario.it>, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria, fermo quanto indicato al comma successivo.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o il Cliente devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1bis decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28: -

all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (<http://www.conciliatorebancario.it>, dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, oppure

- all'Arbitro Bancario Finanziario.

In caso di variazione di tale normativa si applicheranno le disposizioni all'epoca vigente.

Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra la Banca e gli eventuali garanti del Cliente.

LEGENDA

Cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo	L'ipoteca iscritta si estingue automaticamente a seguito dell'estinzione, anche anticipata, del mutuo; in questo caso la Banca, salvo che ricorra un giustificato motivo, è tenuta ad inviare, all'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo, entro trenta giorni da quando essa è avvenuta, senza alcun onere per il Cliente.
Euribor (Euro interbank Offered Rate)	E' il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà, tempo per tempo, il finanziamento.
Imposta sostitutiva	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
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.
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 variabile	L'importo della rata mensile, composta da soli interessi, la cui variabilità dipende dall'andamento del parametro di indicizzazione.
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 delle rate di rimborso di soli interessi	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento fino al decesso del contraente (ovvero fino al decesso del cointestatario più longevo).
Tasso di interesse di ammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per i 12 mesi successivi al decesso del contraente (o del più longevo dei cointestatari).
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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.