



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUO STATO AVANZAMENTO LAVORI- MCD**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA POPOLARE DI LAJATICO S.C.p.A.

Sede legale: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2

Sede amministrativa: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2

Numero Verde: 800860065 – Tel. 0587-640511 – Fax. 0587-640540 - Codice ABI: 5232-4

Indirizzo Internet: www.bplajatico.it - Indirizzo di posta elettronica: bplajatico@bplajatico.it

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1273.20

Numero di iscrizione al Registro delle imprese: 00139860506

Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e FONDO NAZIONALE DI GARANZIA

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Con il variare del tasso di interesse l'importo della rata subirà variazioni (in aumento o in diminuzione) e rimarrà ferma la durata dell'operazione.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Altri rischi da tener presente:

- la banca può sciogliere il contratto nei casi previsti dal contratto stesso. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

CHE COS'È IL MUTUO "SAL"

Il Mutuo "SAL" (stato avanzamento lavori) è finalizzato alla costruzione, ristrutturazione e acquisto con ristrutturazione di un immobile. L'erogazione del mutuo avviene su un conto indicato dal Cliente con più erogazioni parziali sulla base del progetto e dello stato avanzamento dei lavori, fino al raggiungimento del totale richiesto, erogato dalla Banca con atto di "erogazione finale - chiusura".

Nel periodo in cui vengono erogate le somministrazioni parziali, c.d. periodo di preammortamento, il Cliente rimborserà rate di soli interessi.

Con la stipula dell'atto di "erogazione finale - chiusura" inizierà a decorrere il periodo di ammortamento durante il quale il cliente rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 5,34%	Costo totale del credito: € 27.821,55 Importo totale dovuto dal cliente: € 127.821,55
---	--	-----------------	--

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Calcolo riferito ad un Mutuo rimborsabile in rate mensili, tasso 4,50% (ipotesi formulata con riferimento al tasso E60 in vigore alla data odierna + spread 4,50 punti percentuali) tasso Minimo Irriducibile 4,50%, spese per pagamento rata Euro 5,00, spese di istruttoria Euro 1.000,00, spese stipula fuori sede Euro 1.000,00, spese gestione pratica Euro 3,25 mensile, spese invio comunicazioni Euro 1,45, oltre a imposta sostitutiva dello 0,25 % sul capitale pari a 250,00 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile da ipotecare a garanzia del mutuo, (da rispettare ad ogni erogazione). Elevabile al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previsto dal D.Lgs. 385/93
Durata	Minimo 5 anni - Massimo 30 anni
Garanzie accettate	Ipoteca, Pegno e Fidejussione. E' richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca mediante la redazione di apposita perizia estimativa a cura e spese del cliente. La perizia dovrà essere eseguita da un tecnico di gradimento della Banca.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento
(parametro di indicizzazione e spread)

Mutuo Fondiario SAL 1°Casa - MCD:
Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) +
4,5 punti perc.
Minimo: 4,5%
Valore effettivo attualmente pari a: 4,5%
Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4,59398%
Parametro di Indicizzazione E60:
Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo
alla scadenza della precedente rata con troncamento a
due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)
.
Mutuo Fondiario SAL - MCD:
Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) +
4,5 punti perc.
Minimo: 4,5%
Valore effettivo attualmente pari a: 4,5%
Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4,59398%
Parametro di Indicizzazione E60:
Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo
alla scadenza della precedente rata con troncamento a
due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)
.
(1)Qualora il Parametro di Indicizzazione assuma un
valore negativo, lo stesso parametro sarà
convenzionalmente considerato pari a Zero

Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo
Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo

Tasso di interesse nominale annuo di Preammortamento
(parametro di indicizzazione e spread)

Mutuo Fondiario SAL 1°Casa - MCD:
Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) +
4,5 punti perc.
Minimo: 4,5%
Valore effettivo attualmente pari a: 4,5%
Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4,59398%
Parametro di Indicizzazione E60:
Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo
alla scadenza della precedente rata con troncamento a
due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)
.
Mutuo Fondiario SAL - MCD:
Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) +
4,5 punti perc.
Minimo: 4,5%
Valore effettivo attualmente pari a: 4,5%
Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4,59398%
Parametro di Indicizzazione E60:
Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo
alla scadenza della precedente rata con troncamento a
due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)
.
(1)Qualora il Parametro di Indicizzazione assuma un
valore negativo, lo stesso parametro sarà
convenzionalmente considerato pari a Zero

Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo
Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo

ESEMPIO RAPPRESENTATIVO DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE VARIABILE:

Ipotesi Parametro di Indicizzazione Positivo:

Parametro di Indicizzazione E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **0,456%**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale del Parametro di Indicizzazione 0,50%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 5,00%

Ipotesi Parametro di Indicizzazione a 0 :

Parametro di Indicizzazione E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **-0,012 %**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale del Parametro di Indicizzazione 0,00%**)
+ Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 4,50%

Ipotesi Parametro di Indicizzazione Negativo:

Parametro di Indicizzazione E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **-0,456%**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale del Parametro di Indicizzazione 0,00%**)
+ Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 4,50%

Qualora il parametro di indicizzazione assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero.

SPESE**Spese per la stipula del contratto (salvo quanto previsto dall'art. 120 quater del D.Lgs. 385/93)**

Istruttoria	1% Minimo: € 400,00
Perizia tecnica	Il Servizio viene fornito da soggetti terzi. Vedere sezione "Altre spese da sostenere"
Spese stipula fuori sede	€ 1.000,00
Recupero spese per ogni erogazione successiva	€ 200,00
Spese per stipula atto finale	€ 200,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 39,00 ANNUI, addebitati mensilmente/trimestralmente/semestralmente (in base alla periodicità della rata scelta dal cliente) contestualmente all'importo della rata.
Incasso rata	€ 60,00 (€ 5,00 Mensili) con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,45 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,45 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

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

Imposta Sostitutiva D.P.R. 601	0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa.
Aliquota Imposta Sostitutiva D.P.R. 601	0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa.
Spese per invio primo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata)	€ 5,00
Spese per invio secondo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata)	€ 5,00
Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato PARZIALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	€ 0,00

Compenso onnicomprensivo per rimborso anticipato TOTALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	€	0,00
Accollo mutuo (a carico di chi si accolla il mutuo)	0,2% Minimo: €	400,00
Variazione/restrizione/Cancellazione/Rinnovazione Ipoteca	€	200,00
Commissione per sostituzione/riduzione vincolo polizza assicurativa	€	50,00
Commissioni per certificazione interessi passivi	€	1,45
Commissione per rilascio duplicati (quietanze, certificazioni, ecc.)	€	30,00
Spese/Diritti di segreteria per ogni atto modificativo/aggiuntivo del contratto originario, salvo diverse disposizioni di legge	€	250,00
Commissione per ogni quota di mutuo derivante da frazionamento	€	100,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento "Francese", la rata prevede una quota capitale crescente ed una quota interessi decrescente in modo da garantire una rata di importo costante, ferme restando le variazioni derivanti dall'aggiornamento del tasso di riferimento
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	A scelta del cliente - Mensile, Trimestrale o Semestrale
Modalità di Pagamento degli Interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Tipo Calendario Ammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360
Tipo Calendario Preammortamento	GIORNI CIVILI / 365
Periodicità Preammortamento	Unica, oppure Mensile, Trimestrale o Semestrale, a scelta del cliente
Base calcolo interessi di Mora	Capitale
Numero rate di Ammortamento	Da Concordare
Data scadenza mutuo	Da Concordare
Numero rate di preammortamento	Da Concordare
Scadenza prima rata di Ammortamento	Da Concordare
Importo prima rata di Ammortamento	Da Concordare

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,5%	10	€ 1.036,38	€ 1.116,72	€ 1.036,38
4,5%	15	€ 764,99	€ 858,21	€ 764,99
4,5%	20	€ 632,65	€ 735,77	€ 632,65
4,5%	25	€ 555,83	€ 667,38	€ 555,83

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.bplajatico.it).

SERVIZI ACCESSORI

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

Assicurazione immobile obbligatoria	<p>Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, lo stesso deve essere di gradimento del Finanziatore. BP Lajatico propone la polizza AssiHome di Assimoco S.p.A.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 42 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 20 anni, capitale assicurato (valore del fabbricato a garanzia) €150.000,00: premio annuo € 100,86.</p> <p>Nel caso in cui venisse sottoscritta una polizza diversa da quella proposta dalla Banca, quest'ultima dovrà essere vincolata a favore della Banca.</p>
Assicurazione facoltativa a garanzia del credito	<p>I Clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una polizza assicurativa CPI - Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il Cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia ed infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero. BP Lajatico propone la polizza AssiCredit di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 42 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 20 anni: premio unico primi 10 anni € 4.923,98; premio annuo dall'11° al 20° anno € 414,04.</p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.</p>

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.assicuragroup.it, su quello della Banca www.bplajatico.it alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Sospensione pagamento rate	€ 250,00
Adempimenti notarili	Le spese notarili da regolare direttamente al notaio rogante sono a carico del cliente. In caso di surroga tale spesa è a carico della banca.
Assicurazione immobile	Obbligatoria a carico del cliente, contri i rischi incendio, scoppio e caduta del fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, lo stesso deve essere di gradimento del Finanziatore. Banca Popolare di Lajatico propone la polizza Assihome di Assimoco Spa
Imposta di registro	A carico del cliente, nella misura prevista per legge
Tasse ipotecarie	A carico del cliente, nella misura prevista per legge
Perizia tecnica ed accertamento tecnico per ogni SAL	Come da notula del professionista E' richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca mediante la redazione di apposita perizia estimativa a cura e spese del cliente, salvo quanto previsto dall'articolo 120-quater del D.Lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario).

	La Perizia e l'accertamento tecnico, dovranno essere prodotti per ogni richiesta di erogazione mutuo a SAL. La perizia dovrà essere corredata da mappe, planimetrie, atti di provenienza e visure catastali, e dovrà essere eseguita da un tecnico di gradimento della Banca.
Altro	Spese per produzione documentazione catastale, urbanistica, notarile, oneri fiscali: Interamente a carico del cliente (salvo quanto previsto dall'articolo 120 quater del D.Lgs. 385/93)

Tasso di mora: tasso ordinario vigente, maggiorato di 2 punti percentuali ulteriori

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** 60 giorni (tempo medio)
- **Disponibilità dell'importo** (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
 - *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme:* la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
 - *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

ALTRO

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni della richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Ultime 2 buste paga	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi
Ultime 2 CU dei redditi	Perizia del bene immobile oggetto d'ipoteca
Atto di Provenienza del bene immobile oggetto d'ipoteca	Planimetria del bene immobile oggetto d'ipoteca
Estratto di Mappa del bene immobile oggetto d'ipoteca	Certificato Catastale di Attualità del bene immobile oggetto d'ipoteca

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 90 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati al finanziatore (indirizzato all'Ufficio Reclami della Banca: Banca Popolare di Lajatico Società

Cooperativa per Azioni - Ufficio Reclami - Via Guelfi, 2 – 56030 Lajatico – PI- , fax 0587 640540, posta elettronica: compliance@bplajatico.it ; PEC: bplajatico@pec.it .), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore. La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal D.Lgs. n. 28/2010, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento),

oppure

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

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui sopra presso l'ABF. Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la "Guida Pratica – Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario e capire come tutelare i propri diritti", disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (o al 2% limitatamente ai casi di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione, da parte di un privato, di un immobile in assenza dei requisiti di "prima casa")
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Interest Rate Swap (IRS)	L'Interest rate swap (IRS) è il contratto in base al quale due soggetti si scambiano pagamenti periodici di interesse calcolati sulla base di tassi di interesse predefiniti e differenti e su un certo capitale di riferimento , per un periodo di tempo predefinito, pari alla scadenza del contratto stesso.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Minimo Irriducibile	Soglia al di sotto della quale il tasso, per effetto delle variazioni contrattuali del parametro di riferimento, non può scendere.