

**Mutuo Ipotecario  
"MutuoNow"****INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Denominazione e forma giuridica: VENETO BANCA S.p.A. - Intesa Sanpaolo ai sensi del DL 99/2017.

Sede legale e sociale: Piazza G.B. Dall'Armi, 1 - 31044 Montebelluna (TV)

Sito Internet: [www.venetobanca.it](http://www.venetobanca.it) E-mail: [posta@venetobanca.it](mailto:posta@venetobanca.it) Tel: 0423 2831 Fax: 0423 283700

Numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso, Codice Fiscale e Partita IVA: 00208740266

Numero di iscrizione all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia: 4700 - Codice ABI n. 5035.1 - C.C.I.A.A. di Treviso n. 88163

Gruppo bancario di appartenenza e relativo codice di iscrizione all'albo dei gruppi bancari tenuto dalla Banca d'Italia: Gruppo Bancario Veneto Banca, cod. gruppo 5035.1

Capogruppo del Gruppo Bancario VENETO BANCA - Iscritto all'Albo dei gruppi bancari in data 08.06.1992 cod. n. 5035.1

**RISERVATO ALL'OFFERTA FUORI SEDE**

Soggetto che entra in contatto con il cliente

Nome

Cognome

Indirizzo

Telefono

E-mail

**CHE COS'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. 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 o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il "MutuoNow" è finalizzato all'acquisto o ristrutturazioni di immobili ad uso residenziale.

**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 o del numero delle rate. 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.

**Per saperne di più:**

La **Guida pratica al mutuo** (denominata "Comprare una casa - Il mutuo ipotecario in parole semplici") che aiuta ad orientarsi nella scelta del finanziamento, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [www.venetobanca.it](http://www.venetobanca.it) nella sezione "Trasparenza" e presso tutte le filiali della banca.

**REQUISITI MINIMI DI ACCESSO AL FINANZIAMENTO**

Beneficiari: persone fisiche

Offerta valida dal 01.12.2017 al 31.12.2017. I tassi e le condizioni riportati sono validi per le pratiche in stipula nel mese di riferimento e per quelle a cui sarà consegnato il PIES entro la scadenza dell'offerta e che saranno perfezionate nei termini di validità dell'offerta vincolante (7 gg).

**TICKET MUTUO**

TICKET MUTUO è il servizio che permette di ricevere in pochissimi giorni una valutazione di fattibilità rispetto alla concessione di un mutuo.

È una procedura operativa per l'esame di una pratica ai fini della concessione di un mutuo a consumatori (persone fisiche e cointestazioni) per l'acquisto di una nuova abitazione (prima e seconda casa), per importi fino ad euro 300.000 e con durata massima di 30 anni, assistito da ipoteca fondiaria di 1° grado.

È riservato a clienti con adeguato merito creditizio classificati fra i crediti performing, per finanziamenti di importo non superiore al 65% del valore di perizia dell'immobile da acquistare. Per richiedere Ticket Mutuo, è sufficiente:

- portare in filiale la documentazione relativa al proprio reddito;
- comunicare al consulente il valore dell'immobile che si intende acquistare.

In caso di accoglimento, entro 3 giorni lavorativi Veneto Banca rilascerà un impegno formale a concedere il mutuo richiesto alle condizioni concordate, mediante la consegna di un documento che garantisce una valutazione preventiva di fattibilità della concessione del mutuo nei limiti dell'importo richiesto e sulla base delle informazioni e dei documenti reddituali forniti dal cliente.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**Nota Bene:** Le condizioni indicate nel presente documento saranno comunque e sempre applicabili solo nel rispetto dei limiti massimi pro tempore vigenti ai sensi della disciplina anti usura.

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**Tasso Fisso Finito – Finalità acquisto fino al 50% dell'importo finanziabile**

Durata Finanziamento (mesi)	T.A.N. (Tasso Annuo Nominale)	T.A.E.G.
72	1,000%	1,45%
120	1,000%	1,32%
180	1,450%	1,72%
240	1,600%	1,84%
300	1,800%	2,03%
360	1,850%	2,07%

Nel presente esempio viene utilizzato il Tasso Fisso Finito di periodo. Finanziamento a rate mensili costanti posticipate comprensive di capitale e interessi. Capitale riferito ad un ipotetico finanziamento di globali € 100.000,00. Nel calcolo del TAEG sono incluse le commissioni di istruttoria pari a € 550,00, spese di incasso rata pari a € 1,50 previste per il caso di pagamento a mezzo addebito automatico in conto corrente, imposta sostitutiva (0,250 % di € 100.000,00) pari a € 250,00, spese sulla perizia di stima pari a € 0,00, onorario da corrispondere al perito esterno 'selezionato' dalla Banca (importo, comprensivo di IVA e contributo associativo di categoria, previsto per perizie su immobili con valore fino a € 500.000,00) pari a € 128,10, spese annue di assicurazione dell'immobile ipotecato (0,430 % su € 100.000,00 per ogni anno di durata, previsto per la copertura assicurativa minima di base sul fabbricato) pari a € 43,00.

**Tasso Fisso Finito – Finalità acquisto oltre il 50% e fino al 70% dell'importo finanziabile**

Durata Finanziamento (mesi)	T.A.N. (Tasso Annuo Nominale)	T.A.E.G.
72	1,350%	1,87%
120	1,350%	1,72%
180	1,650%	1,95%
240	1,750%	2,02%
300	1,850%	2,10%
360	2,100%	2,34%

Nel presente esempio viene utilizzato il Tasso Fisso Finito di periodo. Finanziamento a rate mensili costanti posticipate comprensive di capitale e interessi. Capitale riferito ad un ipotetico finanziamento di globali € 100.000,00. Nel calcolo del TAEG sono incluse le commissioni di istruttoria pari a € 750,00, spese di incasso rata pari a € 1,50 previste per il caso di pagamento a mezzo addebito automatico in conto corrente, imposta sostitutiva (0,250 % di € 100.000,00) pari a € 250,00, spese sulla perizia di stima pari a € 0,00, onorario da corrispondere al perito esterno 'selezionato' dalla Banca (importo, comprensivo di IVA e contributo associativo di categoria, previsto per perizie su immobili con valore fino a € 500.000,00) pari a € 128,10, spese annue di assicurazione dell'immobile ipotecato (0,430 % su € 100.000,00 per ogni anno di durata, previsto per la copertura assicurativa minima di base sul fabbricato) pari a € 43,00.

**Tasso Fisso Finito – Finalità acquisto oltre il 70% e fino all'80% dell'importo finanziabile**

Durata Finanziamento (mesi)	T.A.N. (Tasso Annuo Nominale)	T.A.E.G.
72	1,400%	1,96%
120	1,400%	1,80%
180	1,750%	2,07%
240	1,850%	2,13%
300	2,050%	2,31%
360	2,200%	2,45%

Nel presente esempio viene utilizzato il Tasso Fisso Finito di periodo. Finanziamento a rate mensili costanti posticipate comprensive di capitale e interessi. Capitale riferito ad un ipotetico finanziamento di globali € 100.000,00. Nel calcolo del TAEG sono incluse le commissioni di istruttoria pari a € 850,00, spese di incasso rata pari a € 1,50 previste per il caso di pagamento a mezzo addebito automatico in conto corrente, imposta sostitutiva (0,250 % di € 100.000,00) pari a € 250,00, spese sulla perizia di stima pari a € 0,00, onorario da corrispondere al perito esterno 'selezionato' dalla Banca (importo, comprensivo di IVA e contributo associativo di categoria, previsto per perizie su immobili con valore fino a € 500.000,00) pari a € 128,10, spese annue di assicurazione dell'immobile ipotecato (0,430 % su € 100.000,00 per ogni anno di durata, previsto per la copertura assicurativa minima di base sul fabbricato) pari a € 43,00.

La modalità di calcolo degli interessi utilizzata negli esempi è l'anno civile (365 gg.). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
		Importo finanziabile	Minimo: Euro 30.000  Massimo: fino al 80% dell'importo finanziabile così determinabile: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Per finalità acquisto</u>: il minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita dichiarato in atto al netto di eventuali debiti residui derivanti da altri finanziamenti ipotecari sullo stesso immobile;</li> <li>- <u>Per finalità ristrutturazione di immobili ad uso residenziale</u>: i costi da sostenere dal cliente. L'importo totale finanziabile non può comunque superare il limite dell'80% del valore di perizia.</li> </ul>
		Durata	Minimo 6 anni, massimo 30 anni
<b>TASSI (finanz. Tasso Fisso)</b>	Tasso di interesse nominale annuo		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fino al 50% dell'importo finanziabile: Tasso Fisso esplicito pari a 1,000 % per la durata 6 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,000 % per la durata 10 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,450 % per la durata 15 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,600 % per la durata 20 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,800 % per la durata 25 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,850 % per la durata 30 anni</li> <li>• Dal 50% e fino al 70% dell'importo finanziabile: Tasso Fisso esplicito pari a 1,350 % per la durata 6 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,350 % per la durata 10 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,650 % per la durata 15 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,750 % per la durata 20 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,850 % per la durata 25 anni Tasso Fisso esplicito pari a 2,100 % per la durata 30 anni</li> <li>• Dal 70% e fino al 80% dell'importo finanziabile: Tasso Fisso esplicito pari a 1,400 % per la durata 6 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,400 % per la durata 10 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,750 % per la durata 15 anni Tasso Fisso esplicito pari a 1,850 % per la durata 20 anni Tasso Fisso esplicito pari a 2,050 % per la durata 25 anni Tasso Fisso esplicito pari a 2,200 % per la durata 30 anni</li> </ul>
	Parametro di riferimento		Non previsto
	Spread		Non previsto
	Tasso di interesse di preammortamento		Non previsto
	Tasso di mora		2 punti in più del tasso applicato alla rata scaduta e non pagata nei termini
Parametro di indicizzazione. Sia in caso di tassi attivi, sia in caso di tassi passivi, qualora il tasso applicato sia determinato sulla base di un parametro (per esempio: Euribor, Libor ecc.) e il valore del parametro rilevato alla data di perfezionamento dell'operazione e successive revisioni del tasso sia negativo, il parametro si intenderà convenzionalmente pari a zero. Di conseguenza il tasso applicato corrisponderà allo spread, se questo è da aggiungere al parametro (parametro + spread); mentre il tasso applicato si considererà pari a zero, se lo spread è da sottrarre dal parametro (parametro - spread). Analogamente il tasso applicato si intenderà pari a zero nel caso in cui, pur essendo il parametro di riferimento positivo, il valore risultante dalla sottrazione dello spread al parametro risulti negativo.			
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	Fino al 50% dell'importo finanziabile: € 550,00 Dal 50% e fino al 70% dell'importo finanziabile: € 750,00 Dal 70% e fino al 80% dell'importo finanziabile: € 850,00
		Perizia tecnica	Spese sulla perizia di stima su immobile <span style="float: right;">Esente</span>  Onorario da corrispondere al perito esterno "selezionato" dalla banca, da addebitarsi al cliente in base al valore dell'immobile (oltre all' IVA e ai Contributi Associativi di Categoria):

		fino a € 500.000,00 € 100,00 da € 500.001,00 a € 1.000.000,00 € 165,00 da € 1.000.001,00 a € 1.500.000,00 € 230,00 da € 1.500.001,00 a € 2.000.000,00 € 300,00 da € 2.000.001,00 a € 3.000.000,00 € 400,00 da € 3.000.001,00 a € 3.500.000,00 € 530,00 da € 3.500.001,00 a € 4.000.000,00 € 650,00 da € 4.000.001,00 a € 4.500.000,00 € 800,00 da € 4.500.001,00 in poi da concordare di volta in volta	
		Competenza relativa agli Stati Avanzamenti Lavori (S.a.l.) per ogni sopralluogo € 100,00 Valore dei contributi associativi di categoria (da calcolare sull'imponibile): - Albo geometri 5,000% - Albo architetti e ingegneri 4,000% <i>NB: Le perizie non-standard e le perizie finali relative ad uno Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.) con relativo frazionamento in lotti dovranno essere concordate tra la funzione Servizi Logistici e il perito incaricato.</i>	
	Altro Stipula in locali diversi da quelli della Banca (solo per atto principale)	€ 120,00	
	Rilascio piano di ammortamento a singola richiesta	€ 10,00 € 0,00 (per consumatori, per finanziamenti che rientrano nella normativa del credito ai consumatori)	
	Gestione pratica	Nessuna spesa	
	Incasso rata	€ 1,50 Per ciascuna rata, per i finanziamenti con pagamento a mezzo addebito automatico in conto corrente destinati ai privati Per tutti i finanziamenti ( <i>incluse le spese di avviso e rilascio quietanza</i> ) se il pagamento avviene: € 5,00 per cassa € 5,00 a mezzo SDD * € 1,03 Rilascio quietanza di pagamento rata (per rate con addebito automatico in conto corrente **)	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Perizia tecnica	Perizia se richiesta da ispezioni ordinate dalla Banca, effettuata da periti esterni, "selezionati" dalla banca. Al cliente viene addebitato l'onorario (in base al valore dell'immobile) che la banca ha concordato con il perito stesso.
		Invio comunicazioni	€ 2,07 Invio avviso di scadenza rata (per rate con addebito automatico in conto corrente ***)  *** l'addebito automatico in conto corrente non prevede l'invio di avviso di scadenza rata né, per i finanziamenti destinati ai soli consumatori, la quietanza di pagamento, salvo specifica richiesta dell'intestatario e solo per le rate non ancora scadute.
		Variazione / restrizione ipoteca	
		Frazionamento prestito e/o ipoteca (per lotto)	€ 200,00
		Riduzione importo iscrizione ipotecaria (per singolo atto)	€ 100,00
		Restrizione ipotecaria a richiesta della parte mutuataria (per singolo atto)	€ 150,00
Accollo (per lotto)	€150,00		
Sospensione pagamento rate	€ 0,00		
<b>SPESE</b>	Altro:		
	Estratto conto (comunicazione annuale)	€ 0,00	
	Rinnovazione ipoteca ultraventennale	€ 100,00	
	Certificazione interessi passivi (annuale)	€ 0,00	
	Sussistenza di credito / debito (per singolo atto)	€ 50,00	

	Variation spread	€ 0,00
	Variation parametro di indicizzazione	€ 0,00
	Variation periodicità di rimborso	€ 0,00
	Variation scadenza preammortamento / ammortamento del finanziamento	€ 0,00
	Assenso cancellazione ipoteca a mezzo atto notarile (per singolo atto)	€ 150,00
	Sostituzione bene ipotecato (per singolo atto)	€ 200,00
	Postergazione ipoteca	€ 75,00
	Rinuncia a fidejussione	€ 50,00
	Atti di erogazione e quietanza (per singolo atto)	€ 100,00
	Spese istruttoria di atto modificativo e/o integrativo di un contratto ad eccezione delle rinegoziazioni ex art. 120 quater del T.U.B. (per singolo atto)	€ 100,00
	Spese per estinzione ipoteca a mezzo Agenzia del Territorio (nei casi ammessi dalla legge)	€ 0,00
	Compenso omnicomprendente per decurtazione o estinzione anticipata del finanziamento: - Acquisto o ristrutturazione di immobili ad uso residenziale:	Esente
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	A rate costanti
	Periodicità delle rate	Mensile

**ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE**

Per i contratti di mutuo che sono o potrebbero rimanere a tasso fisso per tutta la durata del contratto, il documento di sintesi riporta in calce il piano di ammortamento.

**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**
**CALCOLO DELLA RATA MENSILE**
**Tasso Fisso Finito – Finalità acquisto fino al 50% dell'importo finanziabile**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni (*) (1)
1,000%	72	€ 1.433,05	Non disponibile	Non disponibile
1,000%	120	€ 877,54	Non disponibile	Non disponibile
1,450%	180	€ 619,99	Non disponibile	Non disponibile
1,600%	240	€ 488,66	Non disponibile	Non disponibile
1,800%	300	€ 415,69	Non disponibile	Non disponibile
1,850%	360	€ 363,66	Non disponibile	Non disponibile

**Tasso Fisso Finito – Finalità acquisto oltre il 50% e fino al 70% dell'importo finanziabile**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni (*) (1)
1,350%	72	€ 1.448,18	Non disponibile	Non disponibile
1,350%	120	€ 892,82	Non disponibile	Non disponibile
1,650%	180	€ 629,02	Non disponibile	Non disponibile
1,750%	240	€ 495,63	Non disponibile	Non disponibile
1,850%	300	€ 418,09	Non disponibile	Non disponibile
2,100%	360	€ 376,14	Non disponibile	Non disponibile

**Tasso Fisso Finito – Finalità acquisto oltre il 70% e fino all'80% dell'importo finanziabile**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni (*) (1)
1,400%	72	€ 1.450,35	Non disponibile	Non disponibile
1,400%	120	€ 895,01	Non disponibile	Non disponibile
1,750%	180	€ 633,56	Non disponibile	Non disponibile
1,850%	240	€ 500,31	Non disponibile	Non disponibile
2,050%	300	€ 427,79	Non disponibile	Non disponibile
2,200%	360	€ 381,20	Non disponibile	Non disponibile

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(1) Premesso che il tasso di interesse aumenta o diminuisce per effetto dell'oscillazione del parametro sottostante, precisiamo che se il valore del parametro rilevato alla data di rilevazione sia negativo, il parametro si intenderà convenzionalmente pari a zero, di conseguenza il tasso applicato corrisponderà allo spread. La rata, nell'esempio di diminuzione del tasso di 2 punti, sarà determinata in base al tasso finito pari allo spread.

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.venetobanca.it](http://www.venetobanca.it))

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca / intermediario</b>
<b>Adempimenti notarili</b>	Adempimenti notarili a carico del cliente, con libera scelta del notaio.
<b>Assicurazione immobile</b>	È obbligatoria la sottoscrizione di una copertura assicurativa, contro i rischi di incendio e scoppio, per l'importo di perizia, fatta salva la possibilità per la Banca di concordare un diverso importo con il cliente. Al cliente è riconosciuta libera scelta in merito alla compagnia assicurativa alla quale rivolgersi. La banca, a seguito della valutazione del rischio, si riserva la facoltà di chiedere un'estensione delle garanzie offerte dalla polizza assicurativa fino al raggiungimento di una adeguata copertura assicurativa ai fini della ammissibilità della garanzia ipotecaria.
<b>Altro</b> - Eventuali Spese di registrazione (in caso di scrittura privata)	€ 5,00 (fatti salvi maggiori importi richiesti dall'Agenzia delle Entrate)

- **Imposta sostitutiva** (come da normativa vigente, in percentuale % sull'importo erogato, qualora prevista):
- se finanziamento destinato a casa diversa dalla prima casa di abitazione 2,000 %
- se finanziamento destinato all'acquisto, ristrutturazione e costruzione di unità abitative, anche se trattasi di prima casa, classificate catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9 2,000 %
- se finanziamento con altre destinazioni 0,250 %
- **Imposte per iscrizione ipoteca** da corrispondere al notaio, nella misura pro-tempore vigente

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	60 giorni lavorativi a partire dalla presa in carico dell'intera documentazione da parte delle Funzioni centrali competenti
<b>Disponibilità dell'importo</b>	30 giorni lavorativi a partire dal perfezionamento del contratto/atto unilaterale

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**
**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento alle condizioni previste nella sezione "spese per la gestione del rapporto". L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del finanziamento.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può comunque estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, se dovuto, come sopraindicato nel presente documento.

**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 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**

Non oltre due mesi dalla comunicazione di recesso formalizzata dal cliente, allo scopo di consentire l'ordinato regolamento e conclusione dei rapporti eventualmente pendenti.

**Reclami**

1. Nel caso in cui insorga una controversia con la Banca sui prodotti e servizi resi dall'intermediario, il Cliente può presentare un reclamo alla Banca. Si definisce "reclamo" ogni atto con cui un cliente chiaramente identificabile contesta alla banca un suo comportamento anche omissivo.

2. I reclami possono essere afferenti: a servizi bancari o finanziari (ad es. conto corrente, deposito titoli, deposito a risparmio, finanziamenti ecc.) o a servizi di investimento come definiti dall'art. 1, comma 5° D.Lgs. 28/2/98 n. 58 quando hanno ad oggetto strumenti finanziari ovvero al comportamento tenuto dalla Banca, dai suoi dipendenti o collaboratori in materia di intermediazione assicurativa (Provvedimento IVASS del 3.5.2016, n. 46).

L'appartenenza alle tre diverse categorie comporta un diverso processo di gestione in base all'oggetto dei reclami, con termini di risposta differenti nonché modalità e organismi specifici di ricorso avverso le decisioni assunte dall'Ufficio Reclami.

3. Il reclamo va formulato per iscritto (per esempio con lettera, fax o e-mail) e deve contenere i dati anagrafici del reclamante, l'indicazione dei rapporti (per esempio: il numero del conto corrente) ai quali il reclamo si riferisce e una chiara e precisa esposizione dei fatti contestati.

4. Il Cliente può presentare reclamo alla Banca con le modalità indicate sul sito internet della Banca medesima.
5. La Banca provvederà in ogni caso, sia che il reclamo sia ritenuto fondato o non fondato, a fornire adeguato riscontro al cliente.

**Reclami aventi ad oggetto i servizi bancari e finanziari**

1. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Tali termini sono **sospesi dal 1° al 31 agosto e dal 23 dicembre al 6 gennaio** di ogni anno.
2. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di 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 [www.arbitrobancariofinanziario.it](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.
3. Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo alternativamente: all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie "ADR" ([www.conciliatorebancario.it](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.
4. La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui al comma precedente presso l'ABF.

**Reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento**

1. Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca e la Banca deve rispondere entro 90 giorni dal ricevimento. Tali termini sono **sospesi dal 1° al 31 agosto e dal 23 dicembre al 6 gennaio** di ogni anno.
2. Se il cliente non ha ricevuto risposta nei termini o non è soddisfatto del relativo esito può rivolgersi all'Ombudsman-Giuri Bancario. Per sapere come rivolgersi all'Ombudsman Giuri Bancario e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), oppure chiedere alla Banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria.
3. Sempre al fine della definizione stragiudiziale di eventuali controversie, in relazione all'obbligo previsto dal Decreto Legislativo n. 28/2010 di esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria ed anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e la Banca possono ricorrere: all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario" - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR - ([www.conciliatorebancario.it](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, iscritto nell'apposito Registro degli organismi tenuto dal Ministero della Giustizia.
4. Per la risoluzione di controversie insorte con la Banca relativamente agli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza nei rapporti contrattuali, il Cliente – esclusi i clienti professionali di cui all'art. 6, commi 2 quinquies e 2 sexies del D.Lgs. n. 58/98 - potrà anche attivare la procedura di conciliazione avanti la Camera di Conciliazione ed Arbitrato istituita presso la Consob ([www.camera-consob.it](http://www.camera-consob.it)).
5. Resta ferma per il Cliente la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria. Il ricorso a detto Organismo assolve alla condizione di procedibilità di cui al precedente comma 4.

**Reclami aventi ad oggetto il comportamento dell'intermediario nello svolgimento dell'attività di intermediazione assicurativa:**

1. La Banca deve rispondere entro 45 giorni dal ricevimento del reclamo.
2. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto riscontro al reclamo nel termine massimo di 45 giorni, può inviare un esposto (allegando la documentazione relativa al reclamo presentato all'intermediario) all'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni al seguente indirizzo:  
Servizio Tutela degli Utenti  
Via del Quirinale 21  
00187 Roma – Italia  
Le informazioni di dettaglio sulla procedura di presentazione del reclamo scritto ad IVASS, incluso il modello da utilizzare, sono disponibili sul sito [www.ivass.it](http://www.ivass.it) alla sezione "Per il Consumatore" - sottosezione "Come presentare un reclamo".
3. Al fine della definizione stragiudiziale di eventuali controversie, si segnala altresì la possibilità per il reclamante di rivolgersi ai sistemi alternativi di risoluzione delle controversie previsti a livello normativo o convenzionale.

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta introdotta dal DPR 601 del 29/9/1973 sui finanziamenti a medio/lungo termine (> 18 mesi) in sostituzione delle imposte ordinarie (imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative).
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Preammortamento</b>	Periodo di pagamento di rate costituite da soli interessi, caratteristico del periodo iniziale del finanziamento.

<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Nominale (T.A.N.)</b>	Tasso di interesse nominale / facciale applicato a un finanziamento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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 di ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 determinare il tasso soglia, calcolato aumentando il tasso medio rilevato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
<b>Spese di perizia (Perizia di stima)</b>	A fronte dell'operazione di valutazione del valore dell'eventuale bene oggetto del finanziamento o costituito a garanzia.
<b>Tasso variabile</b>	È un tasso che varia a scadenze periodiche predeterminate, seguendo, ad esempio, l'andamento di alcuni parametri (Prime Rate ABI, Euribor, IRS o altro).
<b>Tasso fisso</b>	È un tasso che rimane immutato per tutta la durata del finanziamento.
<b>Compenso omnicomprensivo per decurtazione o estinzione anticipata</b>	È un compenso, calcolato in percentuale sull'importo della decurtazione o del capitale residuo, che viene addebitato al cliente che decida di estinguere, in parte o interamente, un finanziamento in essere.

## Dati del Mediatore Creditizio

Ragione Sociale: **Mutui.it – Mediazione Creditizia S.p.A.**

Sede Legale: Via Carlo Ottavio Cornaggia, 10 – 20123 Milano

Sede Operativa: Via Carlo Ottavio Cornaggia, 10 – 20123 Milano

Sito Internet: [www.mutui.it](http://www.mutui.it) - Numero di telefono: 0200661122 Email: [servizioclienti@mutui.it](mailto:servizioclienti@mutui.it)

Codice Fiscale e Partita IVA n. 06158600962 - Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso OAM n° M201

Capitale Sociale: Euro 120.000 I.V.