

**INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

Banca Macerata S.p.A

Contrada Acquevive 20/A - 62100 - Macerata (MC)

Tel.: 0733/2501- Fax: 0733/250240

Email: [info@bancamacerata.it](mailto:info@bancamacerata.it) Pec: [bprm@pec.bancamacerata.it](mailto:bprm@pec.bancamacerata.it) Sito internet [www.bancamacerata.it](http://www.bancamacerata.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Macerata n. REA 163874 c.f. 01541180434

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5623 - cod. ABI 03317

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia.

Solo in caso di offerta fuori sede:

Cognome e nome del proponente: \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Iscrizione ad Albi o elenchi: \_\_\_\_\_

Numero Delibera Iscrizione all'albo/Elenco: \_\_\_\_\_

Qualifica: \_\_\_\_\_

**CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO**

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso

**I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI*****Mutuo a tasso variabile***

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) 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.

***Finanziamento a tasso variabile con rata concordata***

Il cliente ha la possibilità di richiedere la stipula di mutuo a tasso indicizzato che abbia una rata fissa predefinita ed una durata variabile come conseguenza di aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento del tasso.

Il rischio principale concerne la possibilità di aumento dei tassi e quindi della durata; il rimborso del capitale avviene più lentamente e questo potrebbe generare la condizione che, al termine della durata massima prestabilita, il mutuo presenti ancora una quota di capitale residuo da rimborsare. Tale importo costituirà parte integrante dell'ultima rata in scadenza. In questa circostanza la durata massima del mutuo stabilita dalla Banca pari a 25 anni viene prorogata di ulteriori 5 anni, per complessivi 30 anni. Il mutuo a rata fissa e durata variabile è consigliabile a coloro che, seppure nella forma del tasso variabile, vogliono la certezza della rata fissa e sono disposti a subire l'eventuale allungamento

della durata del mutuo.

Il piano di ammortamento a rata concordata prevede una rata costante e fissa data dalla somma della quota capitale e della quota interessi.

Quest'ultima varia in corso di ammortamento in base all'andamento del tasso variabile a cui il mutuo è indicizzato. In caso di riduzione del tasso, aumenta la quota capitale pagata nella rata e quindi diminuiscono il numero di rate e la durata complessiva del finanziamento. Viceversa, in caso di aumento del tasso, la quota capitale pagata nella rata diminuisce e si allunga il numero di rate con la durata del finanziamento.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato può essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto floor. In questi casi, il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito; il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso indicizzato EURIBOR 6M 360 MMP CL.S.			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,27%	
Tasso indicizzato BCE			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,14%	

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il finanziamento.

#### Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso indicizzato EURIBOR 6M 360 MMP CL.S.			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	Indicatore del costo totale del credito: 7,76%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 127.509,57 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 227.509,57
Tasso indicizzato BCE			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	Indicatore del costo totale del credito: 6,52%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 104.151,79 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 204.151,79

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 12.963,40 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

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

Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia
Durata	30 anni. In caso di Rata Concordata, durata massima 25 anni prorogabile per ulteriori 5 anni.
Valute disponibili	Euro
Garanzie accettate	<p>Garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno, ipoteca. In caso di ipoteca a favore della Banca, è necessaria apposita perizia redatta da società convenzionata.</p> <p>Con riguardo all'ipoteca, vi è la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito.</p> <p>La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la Banca ha aderito. I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce "Perizia Tecnica".</p>

<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	<p>MT IPOTECARIO EURIBOR 360 CONS:            MT EURIBOR 6M 360 MMP CL.S. (Attualmente pari a: 2,4%) + 3,39 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 5,79%            Il tasso decorre dal primo giorno del mese, media mese precedente reperito da stampa, arrotondato al 10/100 superiore, amministrato da EMMI, corretto pari a zero se negativo. Tasso applicato non inferiore allo spread indicato (cd. "minimo").            Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,4%            Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,87%</p> <p>MTIPOTECARIO TUR CONSUMATORI:            MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 4,75%</p> <p>Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potrà essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo").            Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65%            Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816%</p> <p>MT IPOTECARIO TUR CONS. RATA CONC.:            MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 4,75%</p> <p>Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potrà essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo").            Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65%            Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816%</p>
<p>In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.</p>	
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MT IPOTECARIO EURIBOR 360 CONS:            MT EURIBOR 6M 360 MMP CL.S. (Attualmente pari a: 2,4%) + 3,39 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 5,79%            Il tasso decorre dal primo giorno del mese, media mese precedente reperito da stampa, arrotondato al 10/100 superiore, amministrato da EMMI, corretto pari a zero se negativo. Tasso applicato non inferiore allo spread indicato</p>

	<p>(cd. "minimo").          Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,4%          Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,87%          MTIPOTECARIO TUR CONSUMATORI:          MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc.          Valore effettivo attualmente pari a: 4,75%          Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto paria zero se negativo. Il tasso applicato non potrà essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo").          Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65%          Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816%          MT IPOTECARIO TUR CONS. RATA CONC.:          MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc.          Valore effettivo attualmente pari a: 4,75%          Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potrà essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo").          Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65%          Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816%</p>
Tasso di mora	2 punti percentuali in più rispetto al tasso di interesse nominale annuo

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	1,2% Massimo: € 5.000,00
Spese di perizia	€ 350,00
Valore stimato per importo finanziato inferiore a euro 250.000,00	
Spese erogazione a SAL	€ 250,00
Spese stipula fuori sede	€ 500,00
Polizza incendio scoppio unico	€ 374,10
Tipologia polizza scelta per la stima:	Protezione Mutuo Incendio, premio unico stimato, valore di ricostruzione a nuovo di euro 100.000,00. Il cliente è libero di scegliere una polizza sul mercato. Si rinvia alla sezione 'Servizi Accessori'.
Polizza obbligatoria (se richiesta in delibera)	Si rinvia alla sezione 'Servizi Accessori'.
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.
Rimborso spese informazioni precontrattuali	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Oneri annuali gestione pratica	€ 0,00
Spese incasso rata	Cassa: € 3,50 Presenza rapporto: € 1,50 SDD: € 1,50
Invio comunicazioni	Posta: € 2,75 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.

Spese per altre comunicazioni ed informazioni	€ 25,00
---	---------

Comunicazioni conseguenti ad intimazioni per morosità preavviso segnalazione centrale rischi, dichiarazioni di terzo e attività

conseguenti I pignoramenti/sequestri presso la banca a carico del cliente.

Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	€	20,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€	70,00
Accollo mutuo	€	100,00
Spese per decurtazione mutuo	1%	
Spese estinzione anticipata	1%	
Spese rinegoziazione/sospensione rate	€	250,00
Spese ult. per atti fuori sede	€	70,00
Spese svincolo ridzione / modifica vincolo assicurativo	€	25,00
Spese invio sollecito	€	10,00
Spese erogazione parziale SAL	€	100,00
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	€	250,00
Spese rinnovo/gestione ipoteche	€	500,00
IMPOSTA F.I.G.	€	0,00
Aliquota F.I.G.	€	0,00

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	MT IPOTECARIO EURIBOR 360 CONS: Francese MT IPOTECARIO TUR CONSUMATORI: Francese MT IPOTECARIO TUR CONS. RATA CONC.: Rata concordata
Tipologia di rata	Costante. Il cliente può richiedere l'applicazione della rata concordata.
Periodicità delle rate	Mensile
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Mensile
Tipo preammortamento	Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	Giorni commerciali / 360

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

#### tasso indicizzato Euribor 6mesi/360

Data	Valore
01.04.2025	2,4%
01.03.2025	2,5%
01.02.2025	2,7%

#### tasso riferimento B.C.E.

Data	Valore
01.04.2025	2,65%
01.03.2025	2,9%
01.01.2025	3,15%

**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

### Tasso indicizzato EURIBOR 6M 360 MMP CL.S.

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 (*)
5,79%	10	€ 1.099,69	€ 1.183,24	€ 1.019,77
5,79%	15	€ 832,55	€ 930,65	€ 740,63
5,79%	20	€ 704,37	€ 813,75	€ 603,40
5,79%	25	€ 631,53	€ 750,42	€ 522,88
5,79%	30	€ 586,12	€ 713,19	€ 470,67

### Tasso indicizzato BCE

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 (*)
4,75%	10	€ 1.048,48	€ 1.129,44	€ 971,15
4,75%	15	€ 777,83	€ 872,00	€ 689,90
4,75%	20	€ 646,22	€ 750,58	€ 550,52
4,75%	25	€ 570,12	€ 683,13	€ 467,88
4,75%	30	€ 521,65	€ 642,26	€ 413,59

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

## SERVIZI ACCESSORI

### Polizza assicurativa obbligatoria

#### Polizza immobile obbligatoria

Viene richiesta dalla Banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio fulmine e scoppio in genere a garanzia dell'immobile ipotecato che il cliente può stipulare tramite la Banca (Cfr. sezione "spese per la stipula del contratto" – premio unico stimato valore di ricostruzione a nuovo di euro 100.000,00) o con compagnia di assicurazione a sua scelta. I contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono riconducibili ai seguenti elementi:

- La polizza deve coprire il rischio di incendio, caduta fulmini e scoppio di gas;
- I beni posti a garanzia del mutuo immobiliare devono essere assicurati:
  - o per il costo di ricostruzione a nuovo;
  - o per una durata non inferiore a quella del finanziamento;
- La polizza deve essere vincolata a favore della Banca.

#### Polizza assicurativa obbligatoria (se richiesta in fase di delibera)

In presenza di un rischio ritenuto elevato, possono essere richieste polizze assicurative obbligatorie a tutela del finanziamento (TCM o CPI) che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione a sua scelta con vincolo a favore della Banca.

### Polizze assicurative facoltative collocate dalla Banca

Il cliente ha la facoltà di stipulare, in abbinamento al finanziamento, polizze assicurative CPI (a copertura decesso, invalidità totale permanente, invalidità temporanea, perdita dell'impiego).

Le polizze sono facoltative e non sono indispensabili per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi delle polizze assicurative si rinvia alla documentazione della compagnia

assicurativa che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

In caso di estinzione anticipata del finanziamento, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione e con l'applicazione delle spese amministrative in esso previste.

Il cliente può recedere dal contratto relativo ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

**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.**

## **Polizze assicurative associate al finanziamento**

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Adempimenti notarili	Corrisposti direttamente al notaio dal cliente.
Assicurazione immobile	Si rinvia alla sezione "Servizi Accessori".
Imposta di registro	Se dovute, a carico del cliente nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Tasse ipotecarie	Se dovute, a carico del cliente nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.

### **TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	60 giorni salvo imprevisti di terze parti
Disponibilità dell'importo	Entro massimo 30 giorni dalla stipula dell'atto

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica, nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### **Recesso della banca**

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

## Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

## Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

## Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a: Contrada Acquevive 20/A, 62100 MACERATA [legale@bancamacerata.it](mailto:legale@bancamacerata.it) oppure a [bprm@pec.bancamacerata.it](mailto:bprm@pec.bancamacerata.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito



registro tenuto dal Ministero di Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## 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% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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 e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.