



Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A.
 Sede Legale: Udine, via Marinoni 55
 Sede Amministrativa: Tavagnacco (UD), Via Alpe Adria 6
 Capitale Sociale Euro 318.187.600,00
 Codice Fiscale - Partita IVA - Iscr. Reg. Imp. (UD) 01452770306
 Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5362
 Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari - Gruppo Hypo Alpe-Adria-Bank
 ABI 3011.4 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

FOGLIO INFORMATIVO Mutui fondiari non consumatori

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica:
 Sede legale:
 Sede amministrativa:
 Indirizzi telematici e recapito telefonico:

HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.p.A.
 Via Marinoni 55 – Udine
 Via Alpe Adria 6 – Tavagnacco (UD)
www.hypo-alpe-adria.it
bank.italy@hypo-alpe-adria.com
 tel. 0432.537211
 fax. 0432.538.551
 3011.4
 5362
 Gruppo Hypo Alpe-Adria-Bank
 (UD) 01452770306

Codice ABI:
 Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:
 Gruppo bancario di appartenenza:
 Numero di iscrizione al Registro delle imprese:

Sezione da compilare solo in caso di offerta Fuori Sede

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto sotto indicato, a loro dipendenti o collaboratori, costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

Di seguito si riportano le generalità del soggetto proponente.

Nome e Cognome del soggetto proponente _____
 Indirizzo _____
 Numero di telefono _____ Indirizzo e-mail _____
 Numero di iscrizione all'albo _____

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, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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 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.

Altro

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio/lungo termine, a tasso variabile o misto, destinato a clienti al dettaglio e imprese, il cui rimborso avviene mediante il pagamento di rate con la periodicità concordata e posticipate secondo un piano di ammortamento a scadenze concordate. Questo tipo di finanziamento è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile diverso dall'abitazione principale, che viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca (di norma di 1° grado) a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto corrente collegato che oltre ad essere utilizzato per le normali operazioni bancarie, servirà per il pagamento delle rate alle singole scadenze (per le caratteristiche del conto corrente si rinvia al relativo foglio informativo).

La restituzione del finanziamento da parte del cliente viene eventualmente garantita alla Banca dalla iscrizione di ipoteca su un bene immobile di proprietà del mutuatario e/o terzo datore di ipoteca.

In caso di mutuo, apertura di credito o altri contratti di finanziamento assistiti da garanzie personali e/o reali, il cliente ha diritto di surrogare (sostituire) la banca finanziatrice con un altro creditore e con subentro di quest'ultimo nelle predette garanzie, senza applicazione di penali o di oneri, anche indiretti (è la cosiddetta portabilità del mutuo, ai sensi dell'art. 120 quater del decreto legislativo 385 del 01/09/1992 (Testo Unico Bancario), e con il mantenimento dei benefici fiscali. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo/finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi.

Sono attualmente disponibili presso il nostro Istituto i seguenti prodotti di Mutuo Fondiario:

- **Mutuo fondiario non consumatori residenziale Tasso variabile (prodotto HC.300 cat. 100001).**
 Il mutuatario rimborserà il finanziamento secondo quanto previsto in contratto, mediante pagamento periodico di rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di capitale ed interessi secondo un tasso variabile.
- **Mutuo fondiario non consumatori liquidità Tasso variabile (prodotto PC.732).**
- Il mutuatario rimborserà il finanziamento secondo quanto previsto in contratto, mediante pagamento periodico di rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di capitale ed interessi secondo un tasso variabile.

- **Mutuo fondiario non consumatori con rimborso del capitale a scadenza residenziale (prodotto PC.364 cat. 100002).**
Il mutuatario rimborserà il finanziamento secondo quanto previsto in contratto mediante pagamento periodico di rate mensili, trimestrali o semestrali che, tranne l'ultima, sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto con l'ultima rata.
- **Mutuo fondiario non consumatori rata costante e durata variabile a tasso variabile (PC.726 cat. 122000).**
Il mutuatario rimborserà il finanziamento mediante il pagamento periodico di rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso variabile. In caso di variazione del tasso d'interesse le rate di ammortamento rimangono costanti ma varia il numero delle rate da pagare. Qualora la durata del mutuo, per effetto delle variazioni del tasso, sia superiore alla durata massima effettiva (pari a 240 mesi per i consumatori e 180 mesi per le imprese e i clienti al dettaglio esclusi i consumatori), il conguaglio verrà contabilizzato sull'ultima rata.
- **Mutuo fondiario non consumatori residenziale a tasso variabile a stato avanzamento lavori (SAL) (prodotto HC.212 cat. 105000).**
Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato alla costruzione e ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale (diverso dall'abitazione principale) che viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca (di norma di primo grado) a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. L'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene a più riprese in genere con atto pubblico, sulla base del progetto e dello stato avanzamento dei lavori (SAL) di costruzione o ristrutturazione.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto.

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile in aumento rispetto al tasso di partenza;
- variazione in senso sfavorevole delle commissioni e spese applicabili al mutuo;
- la possibilità di modifica della durata dell'originario piano di ammortamento (per i mutui a tasso variabile a rate costanti e durata variabile);
- in caso di estinzione anticipata del finanziamento può essere richiesto viene chiesto un compenso omnicomprensivo a favore della Banca.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.hypo-alpe-adria.it

CLIENTELA DESTINATARIA

Il presente foglio informativo è rivolto alle aziende e ai "clienti al dettaglio" con esclusione dei "consumatori".

Per "clienti al dettaglio" si intendono i consumatori, le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro.

Per "consumatore" si intende la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di calcolo del TAN (Tasso di interesse nominale annuo) e del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) – Esempio per Mutuo fondiario non consumatori residenziale tasso variabile (cat. 100 001) con parametro di indicizzazione Euribor 1 mese/360

| Tipologia di mutuo | TAN | TAEG | Data di riferimento | Modalità di calcolo del TAEG |
|------------------------|-------|-------|---------------------|--|
| Mutui con rata mensile | 6,00% | 6,69% | 01/07/2011 | Calcolato sulla base di un importo di Euro 100.000,00 durata 20 anni, spese di istruttoria 3,00% (3.000,00 euro), spese di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali) |

Esempio di calcolo del TAN (Tasso di interesse nominale annuo) e del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) – Esempio per Mutuo fondiario non consumatori residenziale tasso variabile (cat. 100 001) con parametro di indicizzazione la media aritmetica semplice dell'Euribor 3 mesi/360

| Tipologia di mutuo | TAN | TAEG | Data di riferimento | Modalità di calcolo del TAEG |
|----------------------------|-------|-------|---------------------|--|
| Mutui con rata trimestrale | 6,15% | 6,78% | 01/07/2011 | Calcolato sulla base di un importo di Euro 100.000,00 durata 20 anni, spese di istruttoria 3,00% (3.000,00 euro), spese di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali) |

Esempio di calcolo del TAN (Tasso di interesse nominale annuo) e del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) – Esempio per Mutuo fondiario non consumatori residenziale tasso variabile (cat. 100 001) con parametro di indicizzazione la media aritmetica semplice dell'Euribor 6 mesi/360

| Tipologia di mutuo | TAN | TAEG | Data di riferimento | Modalità di calcolo del TAEG |
|---------------------------|-------|-------|---------------------|--|
| Mutui con rata semestrale | 6,25% | 6,82% | 01/07/2011 | Calcolato sulla base di un importo di Euro 100.000,00 durata 20 anni, spese di istruttoria 3,00% (3.000,00 euro), spese di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali) |

I tassi massimi esposti tengono sempre conto delle soglie usura tempo per tempo vigenti.

Il periodo di validità degli esempi sopra riportati è parametrato al periodo di vigenza del foglio informativo.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO O DELL'OPERAZIONE

| | VOCI | COSTI |
|--|------------------------------|--|
| | Importo massimo finanziabile | 66% del valore di stima dell'immobile per le imprese e i clienti al dettaglio (esclusi i consumatori) |
| | Durata | Minima 24 mesi Massima 180 mesi per le imprese (comprensive del periodo di preammortamento). Massima del periodo di preammortamento: 8 rate (24 mesi per SAL a imprese e clienti al dettaglio esclusi i consumatori) |

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------------|---|---|
| TASSI | Tasso di interesse nominale annuo | Valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e arrotondato allo 0,05 superiore. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. Il calcolo degli interessi è eseguito con riferimento alla durata dell'anno civile (divisore 365/366) ovvero dell'anno commerciale (divisore 360) se previsto contrattualmente. | |
| | Parametro di indicizzazione | Per i mutui in Euro con rata mensile: Euribor 1 mese (/360). Per i mutui in Euro con rata trimestrale/semestrale media aritmetica semplice dell'Euribor 3/6 mesi (/360) in relazione alla periodicità della rata. | |
| | Spread | Preammortamento: SAL per persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale e imprese: 4,75 p.p. Ammortamento: 4,75 p.p. | |
| | Tasso di interesse di preammortamento | Per SAL a persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale e imprese: Per preammortamenti con periodicità mensile: Euribor 1 mese (/360) rilevato dal quotidiano il Sole 24 Ore il primo giorno lavorativo del mese precedente l'inizio del preammortamento della rata e maggiorato di uno spread su base annua pari al massimo a 4,75 p.p. e arrotondato allo 0,05 superiore. Per preammortamenti con periodicità trimestrale/semestrale: pari alla media aritmetica semplice del tasso Euribor 3/6 mesi (/360) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il primo giorno lavorativo di ciascun mese dei tre/sei mesi precedenti l'inizio del preammortamento delle singole rate e maggiorato di uno spread su base annua pari al massimo a 4,75 p.p. e con un arrotondamento allo 0,05 superiore. | |
| | Tasso di mora | Pari a 2,00 p.p. in più del tasso applicato al finanziamento e comunque non superiore ai limiti di legge. | |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | Spese di istruttoria: 3,00% dell'importo finanziato con un minimo di 300,00 euro per imprese e le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale |
| | | Perizia tecnica | Cfr. alla voce Altre spese da sostenere |
| | | Altro | Spese per riconferma mutuo deliberato (per ogni pratica di riconferma resasi necessaria per motivi estranei agli uffici): Euro 56,00 Consegna di copia del contratto idonea per la stipula: pari alle spese di istruttoria (per i clienti al dettaglio la consegna è gratuita dal momento in cui viene concordata la data per la stipula presso il notaio). Consegna di uno schema di contratto senza le condizioni economiche e di un preventivo basato sulle informazioni fornite dal cliente: gratuita Recupero di eventuali spese documentate sostenute dall'Istituto ovvero di spese vive documentate reclamate da terzi. |
| | Spese per la gestione del Rapporto | Gestione pratica | Spesa per rilascio copia conteggi di estinzione/riduzione mutuo: Euro 28,00 |
| | | Incasso rata | / |
| | | Invio comunicazioni | Spesa per produzione avviso di scadenza rata: euro 2,50 per ogni avviso Spese per sollecito di pagamento: euro 8,40 per ogni sollecito |
| | | Variatione/restrizione ipoteca | Spese per frazionamento di mutuo e d'ipoteca: euro 280,00 per ogni delibera Spese per postergazione di ipoteca: euro 150,00 per ogni pratica Spese per cancellazione ipotecaria totale o parziale per atto notarile: euro 250,00 Spese per rinnovazione ipotecaria: euro 28,00 |
| | | Accollo mutuo | Euro 168,00 per ogni pratica |
| | | Sospensione pagamento rate | / |
| | | Altro | Commissione sul rilascio certificazione da allegare alla dichiarazione dei redditi su mutui: Euro 28,00 Spesa per certificazione debiti per successioni: Euro 56,00 per ogni pratica Spesa per rilascio copia piano ammortamento mutuo: Euro 28,00 Commissione di estinzione anticipata: - 3,00% del capitale residuo - 0,00% del capitale residuo (in caso di acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche) Spese per dichiarazione benessere svincolo polizza: euro 52,00 Spesa per duplicati e fotocopie: Euro 0,50 a foglio - con un minimo di Euro 5,60 - con un massimo di Euro 50,00 Recupero di eventuali spese documentate sostenute dall'Istituto ovvero di spese vive documentate reclamate da terzi. |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | Francese | |
| | Tipologia di rata | Variabile | |
| | Periodicità delle rate | Mensili, trimestrali, semestrali | |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

| Tipologia di mutuo | Parametro di indicizzazione | Modalità di calcolo del parametro di indicizzazione | Data/periodo della rilevazione | Rilevazione del parametro |
|------------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|
| Mutui in euro con rata mensile | Euribor 1 mese (divisore 360) | Rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il primo giorno lavorativo del mese precedente l'inizio dell'ammortamento della rata | 01/06/2011 | 1,223 % |
| Mutui in euro con rata trimestrale | Euribor 3 mesi (divisore 360) | Media aritmetica semplice del tasso Euribor 3 mesi (divisore 360) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il primo giorno lavorativo di ciascun mese dei tre mesi precedenti l'inizio dell'ammortamento delle singole rate | Il trimestre 2011 | 1,359 % |
| Mutui in euro con rata semestrale | Euribor 6 mesi (divisore 360) | Media aritmetica semplice del tasso Euribor 6 mesi (divisore 360) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il primo giorno lavorativo di ciascun mese dei sei mesi precedenti l'inizio dell'ammortamento delle singole rate | I semestre 2011 | 1,481 % |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Esempio di calcolo della Commissioni di estinzione anticipata

| Debito residuo | Comm. di estinzione anticipata | Ammontare della commissione | Modalità di calcolo |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Euro 10.000,00 | 3,00% | Euro 300,00 | $[(10.000,00 \times 3,00)/100] = 300,00$ |

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso: [Parametro di indicizzazione: Euribor 1 mese/360 rilevato al 01/06/2011 (1,223 %) + spread 4,75 p.p., arrotondato allo 0,05 superiore = 6,00 %]. Mutuo fondiario non consumatori residenziale tasso variabile (cat. 100 001) ipotesi di finanziamento all'80% del valore di stima dell'immobile, spese di istruttoria 3,00 % (3.000,00 euro), spesa di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali).

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 7,070 % | 10 | € 1.112,71 | € 1.215,78 | € 1.050,98 |
| 6,820 % | 15 | € 846,36 | € 958,15 | € 780,33 |
| Non previsto | 20 | Non previsto | Non previsto | Non previsto |
| Non previsto | 25 | Non previsto | Non previsto | Non previsto |

Il calcolo della variazione della rata dopo due anni, **per le tipologie a tasso variabile**, si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale,
- aumento del 2% del parametro rispetto all'ultima rilevazione del parametro di indicizzazione,
- riduzione del 2% del parametro rispetto all'ultima rilevazione del parametro di indicizzazione. Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.hypo-alpe-adria.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | |
|---------------------------------|--|
| - Perizia tecnica | Perizia sul valore dell'immobile: è richiesto l'intervento peritale al momento della stipula del mutuo e, successivamente qualora ritenuto necessario dalla banca, in occasione della revisione del fido ovvero di ogni richiesta di erogazione, frazionamento, svincolo e di ogni altro evento che riguardi il contratto (es. rinegoziazione della durata, delle condizioni economiche, etc) ovvero delle garanzie ad esso inerenti con costi a carico del titolare del finanziamento. La voce di spesa è determinata dal singolo perito a suo esclusivo favore ed è normalmente stimabile in euro 250,00 con un massimo di euro 2.100,00. |
| - Adempimenti notariali | I costi vengono corrisposti direttamente dal cliente al notaio secondo il tariffario del professionista. |
| - Assicurazione immobile | Polizza assicurativa obbligatoria di tipo "incendio, fulmine, esplosione e scoppio" e simili per una copertura pari all'importo periziato e con vincolo a favore della Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A. Polizza assicurativa contraente facoltativa. Con riferimento alla copertura assicurativa relativa al presente servizio si fa riferimento agli strumenti di trasparenza per essa previsti (copia del contratto idonea per la stipula, condizioni di assicurazione, nota informativa) di cui al Codice delle Assicurazioni D. Lgs. nr. 209 del 07 settembre 2005 e del regolamento ISVAP nr. 5 del 16/10/2006. |
| - Istruttoria | / |
| - Altro | / |

Imposta sostitutiva

Imposta sostitutiva acquisto prima casa: 0,25% dell'importo finanziato.

Imposta sostitutiva acquisto seconda casa: 2,00% dell'importo finanziato.

Imposte per iscrizione ipoteca

A carico della parte mutuataria.

TEMPI DI EROGAZIONE**Durata dell'istruttoria**

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notariali e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne).

Disponibilità dell'importo

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni.

(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notariali).

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

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 5 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

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 estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a quanto indicato nella sezione delle condizioni economiche alla voce "commissione di estinzione anticipata".

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

Giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R, all'Ufficio reclami della banca (Ufficio Reclami della Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A., via Alpe Adria n.c. 6, 33010 Tavagnacco - UD) o per via telematica (ufficioreclami@hypo-alpe-adria.com). L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi 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 alla banca. Per maggiori indicazioni si può consultare il documento "Principali diritti del cliente" affisso in tutte le filiali e scaricabile dal sito internet della Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere in qualsiasi momento all'autorità giudiziaria ordinaria.

- 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. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo ovvero nel caso in cui la procedura di conciliazione non si dovesse attivare per mancata adesione di una delle parti.

| 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. |
| Categorie usura | Categoria usura per mutui fondiari: mutui con garanzia ipotecaria (a tasso fisso o variabile). |
| Commissione di estinzione anticipata | E' il compenso che il cliente paga alla Banca per l'estinzione anticipata del finanziamento. L'importo della commissione viene calcolato moltiplicando il capitale residuo del finanziamento per la percentuale di commissione stabilita in contratto. |
| Estinzione anticipata (totale o parziale) | E' la facoltà concessa al mutuatario di restituire anticipatamente in tutto o in parte la somma ricevuta in prestito. |
| Euribor (Euro Interbank Offered Rate) | E' il tasso al quale sono offerti i depositi interbancari tra le primarie banche nei paesi della zona dell'euro. E' composto da una media giornaliera delle quotazioni fornite su 13 scadenze da un insieme di 57 banche tra le più importanti della zona euro. E' rilevabile sui quotidiani economici alla voce "tassi a breve termine". Il tasso, maggiorato dello spread concordato, regolerà tempo per tempo il finanziamento. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. |
| Ipoteca | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo |
| Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) | Parametro di 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. |
| p.p. | Punti percentuali |
| Preammortamento | Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi. |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Rata costante | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Rata variabile | La quota capitale rimane costante mentre la quota interessi può essere crescente o decrescente in base alla variazione del parametro di indicizzazione; di conseguenza anche l'importo totale della rata (dato dalla somma tra quota capitale e quota interessi) potrà diminuire o aumentare. |
| 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 ingresso | Tasso prestabilito per un periodo di 3 o 6 mesi non indicizzato ad un parametro. |
| 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. Il cliente ha la facoltà di consultare il TEGM previsto all'art. 2 della legge n. 108/96 (c.d. legge antiusura) sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo nella sede della Banca ed in ciascuna delle proprie dipendenze aperte al pubblico. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dell'appropriata categoria usura, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine ulteriore di quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. |
| Tasso variabile | Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo. |
| Valute | Valuta di erogazione: Data erogazione Valuta di addebito rata: Data scadenza rata Valuta di estinzione anticipata: A primo saldo disponibile liquido |