

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

### Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sannicelle di Bari

Viale Bari n.10 - 70011 - Alberobello (BA)

Tel.: **080.4320411** - Fax: **080.4322562**

Email: [mailbox@bccalberobello.it](mailto:mailbox@bccalberobello.it) Sito internet: [www.bccalberobello.it](http://www.bccalberobello.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Bari n. **80604**

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. **4493** - cod. ABI **8338-6**

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. **A171116**

C.F./P. IVA: **00380000729** – Società partecipante al gruppo IVA Cassa Centrale Banca, P.IVA: 02529020220

Reg. Soc. Trib. di Bari n. **3674**

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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

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

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

La Banca ha previsto, nel caso di mutuo a tasso variabile indicizzato all'Euribor 360/6mesi, l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (cosiddetto "floor"). Questo significa che il tasso applicato al mutuo non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito contrattualmente, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

L' art. 38 commi 1 e 2 T.U.B. detta la nozione del nuovo credito fondiario: "il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili", il cui ammontare è individuato "in rapporto al valore dei beni ipotecati (c.d. credito fondiario) o al costo delle opere da eseguire sugli stessi (c.d. credito edilizio)".

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### **Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

### **Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

## **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

### **RISCHIO DI TASSO**

in caso di tasso fisso

Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

in caso di tasso indicizzato

Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

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

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

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

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

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

Per saperne di più:

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

## **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.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO** **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

*Esempio TAEG mutuo a tasso fisso IRS*

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 5,6%	Costo totale del credito: € 109.137,00
---	--	----------------	---

		Importo totale dovuto dal cliente: € 279.137,00
--	--	---

### Esempio TAEG mutuo a tasso variabile EURIBOR

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 5,24%	Costo totale del credito: € 101.185,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 271.185,80
--	-------------------------------------	-----------------	---

Di seguito vengono illustrate le voci di costo totale del credito ulteriori rispetto agli interessi calcolate su un finanziamento di € 170.000,00:

Spese di istruttoria	€ 680,00
Imposta sostitutiva	€ 425,00
Spese incasso rata in presenza di rapporto	€ 3,00
Invio comunicazioni periodiche	€ 5,00
Spese di perizia (costo di valutazione del bene immobile costituito in garanzia)	€ 400,00
Stima del premio unico anticipato assicurazione contro incendio, scoppio e calamità naturali dell'immobile oggetto della garanzia Ipotecaria in caso di adesione alle polizze con assicurazioni convenzionate con la Banca	€ 300,00

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

Importo massimo finanziabile	Max. 1.000.000,00
Durata	TASSO FISSO: massimo 10 Anni TASSO VARIABILE: massimo 15 Anni
Garanzie accettate	Garanzie personali rappresentate da fideiussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o ipoteca.

E' necessaria la valutazione del bene immobile oggetto di ipoteca mediante perizia tecnica; il costo della perizia è a carico del cliente.

Il bene immobile oggetto di ipoteca non può essere ubicato in un altro stato membro dell'Unione Europea.

Valute disponibili	Euro
--------------------	------

### TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	<p>MCD FONDIARIO CONSOL. PASSIVITA TAS: Tasso variabile: EURIBOR 3M 365 MEDIA % (Attualmente pari a: -0,425%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 5% EURIBOR 3M/365 Media Percentuale Mese Precedente con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)</p> <p>MCD FONDIARIO CONSOL. PASSIVITA TAS: Tasso fisso: 5,35% Eurirs 10 anni 6 mesi lettera con frequenza di rilevazione giornaliera (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Banking Federation</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MCD FONDIARIO CONSOL. PASSIVITA TAS: Tasso variabile: EURIBOR 3M 365 MEDIA % (Attualmente pari a: -0,425%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 5% EURIBOR 3M/365 Media Percentuale Mese Precedente con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)</p> <p>MCD FONDIARIO CONSOL. PASSIVITA TAS: Tasso fisso: 5,35% Eurirs 10 anni 6 mesi lettera con frequenza di rilevazione</p>

	giornaliera (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Banking Federation
Spread Tasso mora	MCD FONDIARIO CONSOL. PASSIVITA TAS: 3 punti percentuali MCD FONDIARIO CONSOL. PASSIVITA TAS: 3 punti percentuali

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.

### **Finanziamento a tasso fisso**

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

### **Finanziamento a tasso variabile**

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	0,4% Minimo: € 500,00
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	Cassa: € 96,00 (€ 8,00 Mensili) Presenza rapporto: € 36,00 (€ 3,00 Mensili) SDD: € 36,00 (€ 3,00 Mensili)
Invio comunicazioni	POSTA: € 5,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese accollo	€ 0,00
Spese per avvisi	€ 5,00
Spese per decurtazione	€ 0,00
Spese copia documentazione	Si veda il Foglio Informativo Servizio di rilascio copia documentazione, dichiarazioni, certificazione
Spese per est.anticipata rata	0%
Spese est. ant. mutuo	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 50,00
Spese per secondo sollecito	€ 50,00
Recupero imposta di bollo/generiche	Secondo prescrizioni di legge tempo per tempo vigente
Spese invio certificaz.fiscale	€ 5,00
Spese surroga/portabilità/mensile	€ 0,00
Imposta D.P.R. 601	Come da normativa tempo per tempo vigente
Aliquota D.P.R. 601	Come da normativa tempo per tempo vigente

Informativa pre-contrattuale	€	0,00
Invio docum.variazioni cond.	€	0,00

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento / Tipologia di rata	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE, TRIMESTRALE, SEMESTRALE
Modo pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Base calcolo interessi mora	Capitale
Costo estinzione anticipata	€ 0,00
Importo penale estinz.anticip.	€ 0,00

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

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA - TASSO FISSO IRS

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
5,35%	10	€ 1.077,85	€ 1.160,30	€ 999,03

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA - EURIBOR

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%	10	€ 1.060,66	€ 1.124,60	€ 1.060,66
5%	15	€ 790,79	€ 865,19	€ 790,79

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

### SERVIZI ACCESSORI

Per la stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi.

<b>Perizia tecnica</b>	I costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al perito e sono a carico del cliente.
<b>Assicurazione incendio e scoppio</b>	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa a cura e carico della Parte Finanziata presso una compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Si ricorda che il calcolo del TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute da cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio, prendendo a riferimento il

	costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
--	--

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

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

Per quanto riguarda l'assicurazione incendio il Cliente può recedere previo sottoscrizione di nuova polizza con vincolo a favore della Banca.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

<b>Sospensione pagamento rate</b>	Nessuna spesa
<b>Adempimenti notarili</b>	Secondo la tariffa notarile
<b>Imposta di registro</b>	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 Settembre 1973, n.601
<b>Tasse ipotecarie</b>	Secondo le tariffe tempo per tempo vigenti

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Entro 75 gg dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Appena dopo il perfezionamento delle garanzie previste e della consegna della polizza assicurativa sull'immobile

#### ALTRO

##### **Assicurazione facoltativa sugli infortuni**

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia di grado pari o superiore al 60%. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

##### **Imposta sostitutiva**

Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "prima casa", per liquidità e consolidamento o al 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "seconda casa".

#### INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni della richiesta.

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

- Documento identificativo valido;
- Codice fiscale – tessera sanitaria;
- Certificato di residenza;
- Certificato del casellario giudiziario;
- Visure ipocatastali (salvo l'esenzione nei casi previsti);
- Stato civile e regime patrimoniale (in caso di soggetto coniugato);

- Regime patrimoniale con il coniuge ed eventuale acquisizione documentale del fondo patrimoniale;
- Eventuale atto notarile per la costituzione di un fondo patrimoniale;
- Dichiarazione dei redditi e/o documentanti attestanti il reddito (ultime buste paga, Modello Unico, 730, CU) del richiedente e degli eventuali garanti;
- Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi;
- Atti di compravendita eventualmente offerti in garanzia;
- Titoli attestanti le proprietà immobiliari (contratto e/o compromesso di acquisto) con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami;
- Elenco degli affidamenti in essere con banche ed altre istituzioni finanziarie;
- Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento;
- Limitatamente alle operazioni con garanzia ipotecaria:
  - Relazione sul valore delle proprietà immobiliari redatta da un tecnico indipendente iscritto all'albo, che abbia i requisiti definiti da Banca d'Italia e ABI;
  - Licenza edilizia, progetto approvato;
  - Computo metrico di lavori da eseguire;
  - Documentazione catastale;
  - Documentazione di spesa ancora da sostenere (per ristrutturazione, ecc);
  - Relazione notarile preliminare.

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

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

### ***Estinzione anticipata***

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

### ***Portabilità del finanziamento***

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

### ***Tempi massimi di chiusura del rapporto***

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

### ***Reclami, ricorsi e mediazione***

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Settore Legale e Monitoraggio, viale Bari, n. 10 – CAP – 70011 Alberobello (BA) ovvero agli indirizzi di PEC [segreteria@pec.bccalberobello.it](mailto:segreteria@pec.bccalberobello.it), o di posta elettronica [legale@bccalberobello.it](mailto:legale@bccalberobello.it)) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, anziché ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), 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)

Se il cliente intende rivolgersi al giudice, egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## **CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE**

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

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

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio

credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	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.
Piano di ammortamento "italiano"	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.
Piano di ammortamento "tedesco"	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.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.