

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO CONSUMATORE MCD

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA - COOPERATIVE DE CREDIT VALDOTAINE - S.C.

Aderente 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 S.p.A.

FRAZIONE TAXEL 26 - 11020 - GRESSAN (AO)

n. telefono e fax: tel. 0165 237711, fax. 0165 262857

email: segreteria@valdostana.bcc.it - PEC: segreteria@pec.valdostana.bcc.it

sito internet: www.valdostana.bcc.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Aosta e Codice Fiscale n. 00365360072, R.E.A. 36503

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 4887 - Cod. ABI 8587

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Iscritta al Registro Regionale Valle d'Aosta degli Enti Cooperativi n. A160476

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo, al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale e riserve al 31 dicembre 2019 euro 25.828.349

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso 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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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

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

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

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.

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, sul sito del finanziatore www.valdostana.bcc.it.

CARATTERISTICHE MUTUO A TASSO MISTO FISSO/EURIBOR - Il tasso applicato inizialmente al mutuo (per il preammortamento e i primi 5 anni di ammortamento) è il Tasso fisso. Il cliente, allo scadere del quinto anno, ha la facoltà di optare per una nuova determinazione del tasso, valida fino al termine dell'ammortamento, secondo una delle seguenti modalità alternative: a) tasso indicizzato all'Euribor 3 mesi 360 media del mese precedente in vigore in quel momento, maggiorato dello spread contrattualmente previsto; b) tasso fisso pari all'Interest Rate Swap lettera a 5-10-15-20-25 anni a seconda del corrispondente periodo da regolare rilevato due giorni lavorativi antecedenti il nuovo periodo di decorrenza del tasso fisso, maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

| | Tasso variabile BCE | Tasso fisso | Tasso variabile Euribor 3m | Tasso misto Fisso/Euribor |
|---|------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| Importo totale del credito (Euro): | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 |
| Costo totale del credito (Euro): | 15.492,50 | 17.341,01 | 14.655,17 | 17.421,71 |
| Importo totale dovuto dal cliente (Euro): | 115.492,50 | 117.341,01 | 114.655,17 | 117.421,71 |
| | 120.213,50 (*) | 122.062,01 (*) | 119.376,17 (*) | 122.142,71 (*) |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %): | 7,3110 | 8,1710 | 6,9200 | 8,2150 |
| | 9,9770 (**): | 10,8740 (**): | 9,5690 (**): | 10,9220 (**): |

(*): importo totale del credito dovuto dal cliente in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa.

(**): Il valore percentuale indicato rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le polizze assicurative facoltative. 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.

Il TAEG e le altre voci di costo sopra riportate sono calcolati su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 30 anni con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%), addebito rata in c/c Euro 2,00, spese di istruttoria Euro 700,00, spese di perizia Eur 262,30, premio annuo polizza fabbr. obbligatoria (es. Sezione Servizi Accessori) Euro 80,70. Rogito con notaio in zona di competenza.

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

| | VOCI | COSTI | | | | |
|--|---|---|--|--|--|--|
| | | valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %) | | | | |
| | | Tasso variabile BCE | Tasso fisso | Tasso variabile Euribor 3m | Tasso misto Fisso/Euribor | |
| | Importo massimo finanziabile | 80% del valore della perizia | 80% del valore della perizia | 80% del valore della perizia | 80% del valore della perizia | |
| | Durata | 30 anni | 30 anni | 30 anni | 30 anni | |
| | Garanzie accettate | <p>Fideiussione, ipoteca su immobili residenziali. Per l'ipoteca è necessaria una valutazione dell'immobile offerto in garanzia. Per le spese di perizia vedere la voce "Perizia tecnica".</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. 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> | | | | |
| | Anno per il calcolo degli interessi | Anno Civile | Anno Civile | Anno Civile | Anno Civile | |
| | Tasso di interesse nominale annuo % | 6,0000 | 6,8000 | 5,6350 | 6,8000 | |
| | Tasso di interesse effettivo annuo % | 6,1678 | 7,0160 | 5,7828 | 7,0160 | |
| TASSI | Indice di riferimento | Tasso B.C.E. (tasso d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema comunicato dal Consiglio Direttivo della B.C.E.) 0,0000 Banca Centrale Europea | Tasso non indicizzato 0,0000 Banca Centrale Europea | Euribor 3 mesi divisore 360 media del mese precedente rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore il primo giorno del mese - 0,3650 EMMI (European Money Markets Institute) | Tasso non indicizzato - 0,3650 EMMI (European Money Markets Institute) | |
| | attualmente pari a amministrato da | | | | | |
| | Spread (differenziale) | +6,0000 | +0,0000 | +6,0000 | +0,0000 | |
| | Tasso di interesse di preammortamento | 0,2000 punti in più del tasso del mutuo | 0,2000 punti in più del tasso del mutuo | 0,2000 punti in più del tasso del mutuo | 0,2000 punti in più del tasso del mutuo | |
| | Anno per il calcolo degli interessi | Anno Civile | Anno Civile | Anno Civile | Anno Civile | |
| | Maggiorazione spread in caso di accollo | 0,15 punti in più del tasso del mutuo | 0,15 punti in più del tasso del mutuo | 0,15 punti in più del tasso del mutuo | 0,15 punti in più del tasso del mutuo | |
| | SPESE | Istruttoria % importo minimo importo massimo | 0,7000 | | | |
| | | | 700,00 | | | |
| | | | 999.999,00 | | | |
| | | Spese per la stipula del contratto | Perizia tecnica | in base all'importo finanziato con un minimo di 262,30 Euro ed un massimo di 2.623,00 Euro | | |
| Recupero Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973) | | | 0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge | | | |
| Rimborso spese per atti fuori zona di competenza | | | 500,00 | | | |
| Assicurazione obbl. immobile -stima premio annuo | | | 80,70 | | | |
| Commissione di incasso rata: - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa - con pagamento tramite SDD | | | 2,00 6,00 6,00 | | | |
| Spese per altre comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge | 1,00 | | | | | |
| Compenso onnicomprensivo per il caso di rimborso anticipato, totale o parziale (ai sensi dell'art. 40, comma 1 D.lgs 385/93) ¹ | 0,0000% del capitale anticipatamente rimborsato | | | | | |
| Commissione per rata insoluta (max) | 6,00 | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Spese per la gestione del rapporto | Oneri rinegoziazione/sospensione rate | | | | 500,00 |
| | Comm.ne proroga preammortam./gestione s.a.l. | | | | 500,00 |
| | Oneri accollo mutuo / finanziamento | | | | 500,00 |
| | Fotocopia documenti con ricerca | | | | 13,00 |
| | Oneri frazionamento mutuo/ipoteca | | | | 500,00 |
| | Spese rinnovo/gestione ipoteche | | | | 500,00 |
| | Spese ulteriori per atti fuori sede | | | | 500,00 |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | rate costanti (francese) | rate costanti (francese) | rate costanti (francese) | rate costanti (francese) |
| | Tipologia di rata | Variabile | Costante | Variabile | Costante/Variabile |
| | Periodicità delle rate | Mensile | Mensile | Mensile | Mensile |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (laddove previsto dalla normativa di trasparenza bancaria).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile BCE

| 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 2,000 % dopo 2 anni(*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| 6,0000% | 10 | € 1.110,21 | € 1.194,29 | € 1.029,77 |
| 6,0000% | 15 | € 843,86 | € 942,74 | € 751,14 |
| 6,0000% | 20 | € 716,44 | € 826,81 | € 614,41 |
| 6,0000% | 25 | € 644,31 | € 764,34 | € 534,40 |
| 6,0000% | 30 | € 599,56 | € 727,86 | € 482,68 |

Tasso fisso

| 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 0,000% dopo 2 anni(*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo 2 anni(*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
| 6,8000% | 10 | € 1.150,81 | € | € |
| 6,8000% | 15 | € 887,69 | € | € |
| 6,8000% | 20 | € 763,34 | € | € |
| 6,8000% | 25 | € 694,08 | € | € |
| 6,8000% | 30 | € 651,93 | € | € |

Tasso variabile Euribor 3m

| 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 2,000% dopo 2 anni(*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
| 5,6350% | 10 | € 1.091,97 | € 1.175,14 | € 1.012,44 |

¹ Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. 122/2005, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/93 citato).

| | | | | |
|---------|----|----------|----------|----------|
| 5,6350% | 15 | € 824,27 | € 921,78 | € 732,94 |
| 5,6350% | 20 | € 695,54 | € 804,18 | € 595,34 |
| 5,6350% | 25 | € 622,18 | € 740,22 | € 514,47 |
| 5,6350% | 30 | € 576,29 | € 702,44 | € 461,92 |

Tasso misto Fisso/Euribor

| 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 0,000 % dopo 2 anni(*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo 2 anni(*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| 6,8000% | 10 | € 1.150,81 | € | € |
| 6,8000% | 15 | € 887,69 | € | € |
| 6,8000% | 20 | € 763,34 | € | € |
| 6,8000% | 25 | € 694,08 | € | € |
| 6,8000% | 30 | € 651,93 | € | € |

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore www.valdostana.bcc.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza scoppio, incendio, fulmine su immobile: Il cliente può sottoscrivere la polizza con una compagnia assicurativa di suo gradimento. Segue stima premio annuo obbligatorio:

Valore assicurato di ricostruzione a nuovo: Euro 120.000,00

Tipologia di rischio: Primo rischio assoluto

Tipologia Polizza scelta per la stima: Polizza AssiHome Assicura Group

Premio annuo per tutta la durata del mutuo: Euro 80,70

Le stime si considerano: rappresentative del contratto concluso

Fondo di garanzia per la prima casa: In caso di richiesta da parte del cliente la Banca valuta la possibilità di intervento alla garanzia

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

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha 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 NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|--|---|
| Tasso di mora | +3,000 punti in più del tasso al momento della mora |
| Sospensione pagamento rate | 500,00 |
| Adempimenti notarili | in autonomia del cliente |
| Assicurazione facoltativa immobile | es. incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione: in completa autonomia del cliente. |
| Imposte indirette (ad esempio, imposta di registro, tasse ipotecarie - per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di | Se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti al contratto di credito di cui al presente documento, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo |

| | |
|--|--|
| durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973) | per tempo vigente |
| Assicurazione facoltativa PPI (copertura debito) | Nel calcolo del TAEG Assofin è ipotizzato un premio unico di 4.719,00 Euro a copertura di 100.000 Euro di debito di un lavoratore dipendente di 40 anni di età in buono stato di salute. |
| Spese istruttoria fido rifiutato dal cliente | Quanto previsto in "Spese Stipula" con riduzione del 50% in caso di rinuncia ante delibera. |
| Spese perizie successive alla prima per mutui SAL | in base all'imp.finanziato-min.146,40-max.1.218,78 |
| | |

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.

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 della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|----------------------------|--|
| Durata dell'istruttoria | 45 giorni |
| Disponibilità dell'importo | il giorno di stipula del contratto di mutuo. |

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 dalla richiesta.

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

| | |
|--|--|
| Documento d'identità, codice fiscale, stato civile | Contratto di lavoro, ultime 3 buste paga/ pensione |
| Ultima dichiarazione redditi (Unico-Mod.730-CUD) | Impegni finanziari altri finanziamenti in essere |

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

Nel caso di contratto di finanziamento stipulato ai sensi della normativa sul credito fondiario è richiesto il pagamento di un compenso onnicomprensivo nella misura sopra indicata (vedi sezione "Condizioni economiche") calcolato in percentuale del capitale anticipatamente rimborsato e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

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

Il finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro cinque giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente medesimo.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (c/o Segreteria, Piazza Arco d'Augusto 10 AOSTA, segreteria@valdostana.bcc.it, fax. 0165 262857 oppure a valdostana@pec.valdostana.bcc.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi all'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. Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet 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 BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario 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.

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del Cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

LEGENDA

| | |
|---|--|
| 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. |
| 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 (differenziale) | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare dell'importo totale del credito. 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 Annuo Effettivo 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. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge. |
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. |