

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO****Banca di Credito Cooperativo di Barlassina - Società cooperativa**

Via C. Colombo, 1/3 – 20825 BARLASSINA (MB)

Iscritta al Registro Imprese di Monza e Brianza n. 434327 e Codice Fiscale n. 01434500151

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157431 e all'Albo delle banche al n. 4495.8.0 - cod. ABI 8374.1

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220 con codice destinatario ZS100U1

Capitale sociale e Riserve al 31.12.2017 (risultanti dall'ultimo bilancio approvato): € 153.235.568

Tel.: 0362.5771.1 - Fax: 0362.564276

Email: [info@bccbarlassina.it](mailto:info@bccbarlassina.it) – PEC: [bccb@pec.bccbarlassina.it](mailto:bccb@pec.bccbarlassina.it) - Sito internet: [www.bccbarlassina.it](http://www.bccbarlassina.it)

**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.

**I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**

Il mutuo ipotecario "Prima Casa Mia" è un finanziamento a medio-lungo termine, con durata compresa tra 60 e 300 mesi e percentuale massima di finanziabilità pari all'80% del valore di perizia.

E' rivolto a privati e finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione da parte del cliente dell'abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Questo prodotto può essere utilizzato anche per sostituzione o ristrutturazione di debiti in essere presso la nostra Banca o altri Istituti e può essere perfezionato sotto forma di mutuo "fondiario" o "ipotecario".

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 variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili di 1° grado, salva la facoltà della Banca di accettare ipoteche di grado successivo eventualmente abbinate a garanzie integrative (ad esempio: pegno, fideiussione, ecc.).

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*****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.

## Altro

.....

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

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 la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

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 66%. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Per saperne di più:

la **Guida pratica "Il mutuo per la casa"**, 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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 240	T.A.E.G.: 2,38%	Costo totale del credito: € 42.926,95 Importo totale dovuto dal cliente: € 212.926,95
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 300	T.A.E.G.: 2,67%	Costo totale del credito: € 61.689,77 Importo totale dovuto dal cliente: € 231.689,77

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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo.

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 gg.), su un mutuo dell'importo di euro 170.000 di durata da 120 a 300 mesi, considerando – nella misura massima indicata nel presente Foglio Informativo – le seguenti spese: istruttoria e perizia, stipula fuori sede, pagamento rata, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25%) e assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato (1).

Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali le spese per il notaio, quelle per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo dell'eventuale polizza PPI facoltativa che il cliente decidesse di sottoscrivere.

(1) Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva per il primo anno di durata del mutuo il prodotto "Assihome" di Assimoco Spa, commercializzato dalla Banca. Il costo annuo varia in base a tipologia, ubicazione e dimensioni dell'immobile assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 101,00 euro utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 150.000,00 euro. **Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio - che offra le coperture richieste dalla Banca - presso qualsiasi altra Compagnia di Assicurazione.**

#### VOCI

Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia
Durata	minimo 20 anni massimo 25 anni

Garanzie accettate	Ipoteca di 1° grado sull'immobile, per un valore pari al doppio dell'importo del finanziamento. Altre garanzia personali o reali.
Valute disponibili	euro

### TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread (GIOVANI fino a 35 anni di età)	PRIMA CASA MIA 20 ANNI GIOVANI: 2% PRIMA CASA MIA 20 ANNI: 2,2% PRIMA CASA MIA 25 ANNI GIOVANI: 2,3% PRIMA CASA MIA 25 ANNI: 2,5%
Tasso di interesse di preammortamento	PRIMA CASA MIA 20 ANNI GIOVANI: 2% PRIMA CASA MIA 20 ANNI: 2,2% PRIMA CASA MIA 25 ANNI GIOVANI: 2,3% PRIMA CASA MIA 25 ANNI: 2,5%

### SPESE

#### Spese per la stipula del contratto

Spese di istruttoria e perizia tecnica	0,5% Minimo: € 1.000,00 ridotta del 50% se il contraente ha meno di 35 anni
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata
Spese stipula fuori sede	€ 200,00
Spese premio assicurazione obbligatoria	€ 0,00

Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva per il primo anno di durata del mutuo il prodotto "Assihome" di Assimoco Spa, commercializzato dalla Banca. Il costo annuo varia in base a tipologia, ubicazione e dimensioni dell'immobile assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 101,00 euro utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 150.000,00 euro. Il premio stimato include oltre al costo della garanzia "Incendio fabbricato" anche i costi fissi della copertura: "Garanzia Assistenza per interventi di emergenza" obbligatoriamente inclusa nella versione base del prodotto "Assihome".

Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

#### Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	Gratuita
Incasso rata	Cassa: € 60,00 (€ 5,00 Mensili) Presenza rapporto: € 24,00 (€ 2,00 Mensili) SDD: € 60,00 (€ 5,00 Mensili)
Invio documenti trasparenza	POSTA: € 2,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi potrà non essere 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 copia documentazione	Per i costi in dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo "Servizio di rilascio copia documentazione, dichiarazioni, certificazioni"	
Spese avvisi	€	2,00
Spese decurtazione mutuo	€	0,00
Spese estinzione anticipata mutuo	€	0,00
Spese aggiuntive rate in mora	€	0,00
Spese 1° sollecito	€	6,00
Spese 2° sollecito	€	6,00
Spese accollo	€	200,00
Variazione/restrizione ipoteca	€	0,00
Sospensione pagamento rata	€	50,00

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento/ Tipologia di rata	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE
TIPO CALENDARIO	GIORNI CIVILI / 365

**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 di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,2%	20	€ 515,41	Non previsto	Non previsto
2,5%	25	€ 448,62	Non previsto	Non previsto

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON PREMIO ASSICURATIVO FINANZIATO \*

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,2%	20	€ 36,58	Non previsto	Non previsto
2,5%	25	€ 22,10	Non previsto	Non previsto

\* Assicredit, polizza a premio unico anticipato o premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.

Stima dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio unico anticipato e finanziato, calcolato per i primi 10 anni di ammortamento su un capitale di €.100.000,00, per un cliente persona fisica lavoratore dipendente di età 35 anni, da sommare alla rata dovuta per il mutuo.

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

### SERVIZI ACCESSORI

#### Polizza assicurativa obbligatoria

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio e scoppio. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un

**Assimoco**

<p>intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.</p> <p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate a lato; in tali ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto della Banca.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle Compagnie.</p> <p>Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà posta a beneficio diretto di quest'ultima.</p>	<p><b>“Assihome”</b></p> <p>-----</p> <p><b>Assimoco</b></p> <p><b>“Certificato incendio”</b></p>
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b> a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle Compagnie.</p>	<p><b>Assimoco</b></p> <p><b>“Assicredit”</b></p> <p>-----</p> <p><b>Itas Vita</b></p> <p><b>“Assipro”</b></p>

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 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 NON INCLUSE NEL TAEG**

Spread Tasso di mora: maggiorazione rispetto al tasso in 1,9 punti percentuali  
vigore al momento della mora

<b>Sospensione pagamento rate</b>	€ 50,00
<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	€ 0,00
<b>Spese accollo</b>	€ 200,00
<b>Spese 1° e 2° sollecito</b>	€ 6,00
<b>Adempimenti notarili</b>	Secondo la tariffa notarile
<b>Assicurazione immobile</b>	Obbligatoria scoppio e incendio (inserito nel calcolo del TAEG solo il premio relativo al primo anno di ammortamento)
<b>Imposta di registro</b>	Secondo la disciplina tempo per tempo vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	Secondo la disciplina tempo per tempo vigente

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	entro 45 giorni dalla presentazione della documentazione completa (nell'ipotesi di immediata disponibilità da parte del Notaio).
Disponibilità dell'importo	le somme erogate sono rese disponibili contestualmente alla stipula del contratto di mutuo, fatta salva la proroga necessaria all'acquisizione e al perfezionamento delle eventuali garanzie esterne concordate tra le parti.
Altro	

#### **ALTRO**

### **SERVIZI DI CONSULENZA**

Al momento la Banca non presta servizio di consulenza.

## **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 contestualmente alla data di richiesta.

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

### **DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI**

- carta d'identità o altro documento valido;
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

- a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: estratto dell'atto di matrimonio;
- b) solo se cittadino extracomunitario: copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

### **INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI**

- occupazione;
- professione;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare dei debiti in corso;
- numero dei componenti nucleo familiare;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- informazioni relative alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Consumatore;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI**

- ultime 2 dichiarazioni annuali dei redditi (Certificazione Unica – attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante – modello 730 o UNICO), eventuale contratto di affitto, nonché ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
  - se socio di società di persone: ultimi 3 bilanci ufficiali e visura camerale della società;
  - se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
  - se lavoratore dipendente: ultime 3 buste paga;
  - se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

### **DOCUMENTI DELL'IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI AL PERITO INCARICATO**

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica.

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria

**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, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualunque momento, senza dover corrispondere alla banca alcun compenso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale prima dell'originaria scadenza del mutuo, previa restituzione del debito residuo in essere, unitamente agli interessi corrispettivi e ad ogni altra somma dovuta alla banca fino alla data di estinzione 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 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

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

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Segreteria di Direzione della sede, sita in via C. Colombo, 1/3 – 20825 BARLASSINA (MB), che risponderà entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

I reclami potranno essere presentati sia a mezzo fax (0362/5771207) sia per lettera raccomandata a.r. indirizzata al citato ufficio, ovvero mediante raccomandata a mani presso ogni filiale della Banca, nonché per via telematica utilizzando i seguenti indirizzi:

reclami@bccbarlassina.it e [legale@pec.bccbarlassina.it](mailto:legale@pec.bccbarlassina.it).

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a 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).

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Se il Cliente è residente in un altro stato membro dell'unione Europea, potrà fare ricorso avvalendosi del sistema di risoluzione delle controversie FIN-NET. Per sapere come rivolgersi a tale sistema può consultare il sito [http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/). In ogni caso ulteriori informazioni su sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie operanti in altri stati dell'Unione sono reperibili anche attraverso il sistema ABF (<https://www.arbitrobancariofinanziario.it/intermediari>).

## **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

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.
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/Perizia	Pratiche e formalità necessarie alla 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"	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.
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.
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.