

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO IPOTECARIO PER ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DL 185

Aggiornato al 29/11/2022

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Denominazione e forma giuridica: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE Soc. Coop. per azioni  
Sede legale e amministrativa: P.le De Matthaeis 55 - Frosinone  
tel. 0775 2781 - fax 0775 875019  
Sito internet: [www.bpf.it](http://www.bpf.it) indirizzo email [bpf@bpf.it](mailto:bpf@bpf.it)  
Codice ABI: 05297.7  
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: n. 5118.5.0  
Numero di iscrizione al Registro delle imprese: Trib. FR n. 7689  
Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: Aderente al FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e al FONDO NAZIONALE DI GARANZIA  
Capitale sociale e Riserve al 31/12/21: Euro 96.775.745

#### CHE COS'È 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.

Per il rilascio del mutuo possono essere richieste garanzie. Il costo totale del credito ottenuto dal cliente viene espresso dal TAEG, tasso annuo effettivo globale, al cui definizione contribuiscono non solo gli interessi applicati ma anche altre spese, quali quelle per l'incasso della rata, quelle di istruttoria pratica, di assicurazione (quest'ultima solo se imposta dalla banca e attinente a particolari eventi della vita del cliente quali la morte, l'invalidità, la disoccupazione). Ogni richiesta di finanziamento è soggetta alla valutazione discrezionale della banca, la quale si avvale anche di banche dati di provenienza esterna (Centrali Rischi obbligatorie; CRIF SpA, CERVED GROUP SPA). Nella valutazione del merito creditizio, inoltre, la banca si avvale anche di elaborazioni automatizzate di cosiddetti 'processi di credit scoring' elaborati dalla società CRIF SpA/CERVED GROUP SPA

#### 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 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 rilevata 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 variabile con Floor**

È un mutuo a tasso variabile che prevede un tasso minimo (cd. floor) al di sotto del quale il tasso variabile applicato al mutuo non potrà comunque scendere, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento ovvero anche qualora l'indice di riferimento si attestasse su valori negativi (inferiori a zero) e il valore di tale indice, maggiorato dello spread, fosse inferiore al tasso minimo. L'applicazione del floor, pertanto, comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso di interesse più elevato rispetto a quello determinabile sulla base del valore assunto tempo per tempo dall'indice di riferimento.

#### **Finanziamento a tasso variabile con CAP**

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. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, tipico dei mutui a tasso variabile: tale rischio è mitigato dalla presenza di un livello massimo del tasso di interesse (CAP). Se il tasso di interesse di mercato dovesse superare tale livello massimo, al mutuo sarebbe in ogni caso applicato il tasso massimo previsto contrattualmente (CAP). 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. Il tetto massimo al tasso (CAP) tutela il cliente da eccessivi aumenti dell'indice di riferimento.

#### **Altro**

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

In caso di finanziamento a tasso fisso, non si potrà beneficiare di eventuali variazioni positive delle condizioni di mercato. In caso di finanziamento a tasso variabile, il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo in relazione alla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

In caso di finanziamento a tasso variabile con Floor comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso di interesse più elevato rispetto a quello determinabile sulla base del valore assunto tempo per tempo dall'indice di riferimento.

In caso di finanziamento a tasso variabile con CAP, il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente, seppur mitigato dal tasso massimo contrattualmente pattuito (CAP).

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) e sul sito [www.bpf.it](http://www.bpf.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

Importo totale del credito: € 100.000,00 – rata mensile- durata 10 anni – commissione incasso rata € 2,00 – spese istruttoria € 600,00 – tasso variabile pari all'Euribor 3M/360 = 0,3610 % + spread 5,50 (min 5,50) = 6,861%

Costo totale del credito: € 32.628,80

Importo totale dovuto dal cliente: € 132.628,80

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) Massimo:**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <b>Per mutui tasso variabile</b> | <b>7,20%</b> |
| <b>Per mutui tasso fisso</b>     | <b>7,80%</b> |

Nel caso di mutuo a tasso variabile il TAEG è riportato in via **meramente esemplificativa**, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

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.

**3**

|  | <b>VOCI</b>   | <b>COSTI</b>  |
|--|---|---|
|  | Importo massimo finanziabile  | Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito   |
|  | Durata  | 30 anni   |
|  | Garanzie accettate  | Fidejussioni/pegni/ipoteche. In caso di ipoteche è necessario effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia, la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli iscritti ad Albi/Ordini professionali. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano. Il costo della perizia è determinato dal perito e corrisposto direttamente dalla banca al soggetto terzo che la esegue; il costo è compreso da un minimo di € 180,00+iva a un massimo di € 1.000+iva |
|  | Valute disponibili  | Euro  |
| <b>TASSI DISPONIBILI</b><br><b>TASSO VARIABILE</b> | Tasso di interesse nominale annuo <b>VARIABILE</b> composto da <b>Indice di riferimento+spread</b> non superiore al                           | 7,00%   |
|  | <b>Indice di riferimento</b> (in caso di valore negativo sarà assunto pari a zero e quindi lo spread rappresenterà il tasso minimo applicato) | <b>EURIBOR</b><br><b>TASSO RIFINANZIAMENTO BCE</b>  |
|  | Spread  | Max 7,00 su EURIBOR<br>Max 7,00 su TASSO RIFINANZIAMENTO BCE  |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | Tasso di interesse di preammortamento                    | 7,00%  |   |
|   | Tasso di mora  | Max 2,375 punti oltre il tasso contrattuale                                  |   |
| TASSI DISPONIBILI<br><b>TASSO FISSO</b> | Tasso di interesse nominale annuo FISSO non superiore al | 7,50%  |   |
|   | Tasso di interesse di preammortamento                    | 7,50%  |   |
|   | Tasso di mora  | Max 2,375 punti oltre il tasso contrattuale                                  |   |
| <b>SPESE</b>                            | <b>Spese per la stipula del contratto</b>                | Istruttoria  | 0,60% (ai soci BPF 0,30%) minimo € 200,00   |
|   |  | Perizia tecnica  | Spese vive perizia tecnica da corrispondere direttamente al tecnico incaricato da un minimo di € 180,00+iva a un massimo di € 1.000,00 +iva |
|   |  | Recupero imposta sostitutiva   | 0,25% dell'importo richiesto se prima casa – 2,00% se seconda casa  |
|   |  | Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio incendio e scoppio     | Obbligatoria – puo' essere sottoscritta dal cliente presso terzi con vincolo a favore della Banca Popolare del Frusinate                    |
|   | <b>Spese per la gestione del rapporto</b>                | Gestione pratica   | 0,00  |
|   |  | Incasso rata<br>Con addebito in c/c con valuta pari alla scadenza della rata | Rata mensile € 2,00 – Rata trimestrale € 4,00 -<br>Rata semestrale € 6,00   |
|   |  | Invio comunicazioni:<br>formato cartaceo<br>formato telematico               | €2,00<br>€ 0,00   |
|   |  | Variazione/restrizione ipoteca   | € 50,00 oltre spese notarili  |
|   |  | Accollo mutuo  | € 0,00  |
|   |  | Sospensione pagamento rate   | € 0,00  |
|   |  | Altro: recupero spese per invio avviso iscrizione in centrali creditizie     | € 20,00   |
|   |  | Altro: recupero spese aggiornamento perizie immobili*                        | 1,5 per mille del capitale mutuato  |
|   | <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>                             | Tipo di ammortamento   | "francese" in regime di capitalizzazione composta degli interessi   |
|   |  | Tipologia di rata  | Costante  |

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Periodicità delle rate | Mensile/trimestrale/semestrale |
|------------------------|--------------------------------|

\* Qualora la Sua esposizione dovesse essere classificata come deteriorata, in conformità a quanto stabilito dalle Linee Guida Banca d'Italia in materia di gestione NPL, la Banca dovrà procedere all'aggiornamento della perizia dell'immobile oggetto di garanzia almeno ogni 12 mesi tramite tecniche statistiche ovvero a cura di un perito indipendente, fino all'eventuale perizia resa dal CTU in via giudiziale. Per tale adempimento la Banca recupererà la somma pari all'1,5 per mille del capitale mutuato.

|   |     |
|---|-----|
| Divisore per il calcolo interessi         | 360 |
| Divisore per il calcolo interessi di mora | 365 |

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

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

#### RILEVAZIONI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

| DATA       | Parametro               | VALORE |
|------------|-------------------------|--------|
| 14/09/2022 | Tx. Rifinanziamento BCE | 1,25%  |

**MUTUO A TASSO VARIABILE** indicizzato al Tasso di rifinanziamento BCE – € 100.000,00 - spese istruttoria € 600 – commissioni per rata € 2,00 – imposta sostitutiva 0,25% = € 250,00 - assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00

Il calcolo del TAEG viene effettuato in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto

**Tasso di rifinanziamento BCE = 1,25% + spread 5,50= al 6,75% tasso variabile nominale annuo all'atto della stipula –**

| Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto | Durata del finanziamento (anni) | TAEG senza assicurazione | TAEG con assicurazione facoltativa | Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti % dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti % dopo 2 anni |
|---|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|---|---|--|
| 6,75%   | 10                              | 7,21%                    | 7,41%                              | 1.150,25  | 1.236,19  | 1.067,94   |
| 6,75%   | 15                              | 7,15%                    | 7,29%                              | 886,91  | 988,56  | 791,35   |
| 6,75%   | 20                              | 7,12%                    | 7,23%                              | 762,37  | 876,21  | 656,66   |
| 6,75%   | 25                              | 7,10%                    | 7,19%                              | 692,92  | 816,90  | 578,62   |

#### RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR 3M/360 media mese Agosto

| DATA     | VALORE  |
|----------|---------|
| 01/09/22 | 0,3610% |

**MUTUO A TASSO VARIABILE:** indicizzato all'EURIBOR 3M/360 media mese precedente - spese istruttoria € 600 – commissioni per rata € 2,00 – importo € 100.000,00 – imposta sostitutiva 0,25% = € 250,00 - assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00

Il calcolo del TAEG viene effettuato in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

**Euribor 3M/360 = 0,3610 + spread 5,50= al 5,861% tasso variabile nominale annuo all'atto della stipula**

| Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto | Durata del finanziamento (anni) | TAEG all'atto della stipula senza assicurazione | TAEG all'atto della stipula con assicurazione facoltativa | Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti % dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti % dopo 2 anni |
|---|---------------------------------|---|---|---|---|--|
| 5,86%   | 10                              | 6,26%   | 6,45%   | 1.105,24  | 1.188,98  | 1.025,15   |
| 5,86%   | 15                              | 6,20%   | 6,34%   | 838,37  | 936,73  | 746,18   |
| 5,86%   | 20                              | 6,17%   | 6,28%   | 710,44  | 820,15  | 609,11   |
| 5,86%   | 25                              | 6,15%   | 6,24%   | 637,84  | 528,76  | 757,11   |

**MUTUO A TASSO FISSO: spese istruttoria € 600 – commissioni per rata € 2,00 - € 100.000,00 – imposta sostitutiva 0,25%= € 250,00 – tasso fisso 5,50 -- assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00**

| Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale | TAEG senza assicurazione | TAEG con assicurazione facoltativa |
|---|---------------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|
| 5,50%   | 10                              | 1.087,26  | 5,89                     | 6,02                               |
| 5,50%   | 15                              | 819,08  | 5,82                     | 5,95                               |
| 5,50%   | 20                              | 689,88  | 5,79                     | 5,91                               |
| 5,50%   | 25                              | 616,08  | 5,77                     | 5,88                               |

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

6

#### SERVIZI ACCESSORI

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b> | <p>La Banca Popolare del Frusinate richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il cliente disponga di un'adeguata copertura assicurativa contro i danni all'immobile oggetto di garanzia ipotecaria. Tale copertura deve persistere per tutta la durata del finanziamento; di seguito i requisiti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rischio assicurato: danni all'immobile derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio;</li> <li>- Durata copertura: pari alla durata del mutuo;</li> <li>- Prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro;</li> <li>- Massimale assicurato: valore di ricostruzione dell'immobile a garanzia.</li> <li>- Tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura;</li> <li>- Beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca Popolare del Frusinate</li> </ul> <p>La polizza è obbligatoria e potrà essere acquistata da un fornitore diverso dal finanziatore.</p> |
| <b>ALTRI SERVIZI</b>          | <p>Il cliente può recedere da eventuali altri servizi accessori quali ad esempio il conto corrente senza dover recedere dal contratto di mutuo.</p>   |

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

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Tasso di mora</b>               | Tasso contrattuale aumentato max di 2,375 punti            |
| <b>Sospensione pagamento rate</b>  | € 0,00   |
| <b>Spese estinzione anticipate</b> | Trattandosi di finanziamento destinato a consumatori non è |

|   |   |
|---|---|
|   | applicabile alcuna penale   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca. |
| <b>Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio incendio e scoppio</b> | Obbligatoria – puo' essere sottoscritta dal cliente presso terzi con vincolo a favore della Banca Popolare del Frusinate              |
| <b>Imposta di registro</b>  | Secondo la normativa pro tempore vigente  |
| <b>Tasse ipotecarie</b>   | Secondo la normativa pro tempore vigente  |
| <b>Nulla osta cancellazione ipoteca</b>   | € 100,00  |

### TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 45 giorni
- **Disponibilità dell'importo:** l'erogazione della somma finanziata avviene di norma a consolidamento dell'ipoteca, quindi decorso 11 giorni dall'iscrizione della garanzia.

### ALTRO: POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE – RINNOVAZIONE IPOTECA

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte pertanto, senza alcuna modifica alle condizioni di offerta del finanziamento, il cliente può scegliere di:

- 1) non sottoscrivere alcuna polizza, oppure
- 2) poter liberamente scegliere delle polizze sul mercato a copertura dei rischi di invalidità totale e permanente da malattia e infortunio, nella versione a premio unico anticipato o premio annuo

### INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta.

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

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA | Copia documento di identità in corso di validità  |   |
|                           | Copia del codice fiscale  |   |
|                           | Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per i cittadini extracomunitari  |   |
| DOCUMENTAZIONE REDDITUALE | LAVORATORI<br>DIPENDENTI  | Certificazione unica (CU)<br>Dichiarazione dei redditi<br>Ultime tre buste paga |
|                           | LAVORATORI<br>AUTONOMI  | Ultime due dichiarazioni dei redditi  |
| DOCUMENTAZIONE IMMOBILE   | Atto provenienza – preliminare compravendita – planimetria catastale – visura catastale – certificato di copertura assicurativa a favore della banca contro rischi incendio e scoppio |   |

**Per la verifica del merito di 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 senza necessità di alcun preavviso, 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.

Se il finanziamento è stato concesso per l'acquisto/ristrutturazione di unità immobiliare adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche non è dovuta alcuna penale; negli

altri casi troverà applicazione l'articolo 120-ter del TUB e verrà pertanto applicata una penale calcolata come di seguito riportato:

- 1% dell'importo rimborsato, per vita residua contratto maggiore di un anno;
- 0,50% dell'importo rimborsato, per vita residua contratto inferiore all'anno

Per importi rimborsati anticipatamente corrispondenti all'intero debito residuo di importo pari o inferiore a 10.000 euro non è dovuta alcuno indennizzo.

In tutte le ipotesi di estinzione anticipata del Finanziamento, ivi compresa quella per volontà del Consumatore, questi dovrà immediatamente versare l'importo del capitale residuo, degli interessi e degli eventuali ulteriori oneri, anche legali, maturati fino alla data del rimborso anticipato

### 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

Entro un giorno dalla disponibilità della provvista necessaria per la chiusura del finanziamento. Per la cancellazione dell'ipoteca con procedura telematica i tempi richiesti sono di 30 giorni lavorativi.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca – P.le De Matthaeis 55 – 03100 Frosinone, oppure tramite email all'indirizzo [ufficio.reclami@bpf.it](mailto:ufficio.reclami@bpf.it) e [reclami.bpf@legalmail.it](mailto:reclami.bpf@legalmail.it) - che risponde entro 60 giorni dal ricevimento o 15 se relativi a sistemi di pagamento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro bancario Finanziario a disposizione del cliente presso la banca oppure chiedere alla banca stessa;

- **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)

8

## 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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

## LEGENDA

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Ipoteca</b>     | 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. |
| <b>Istruttoria</b> | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.   |



|  |   |
|--|---|
| <b>Indice di riferimento</b>                 | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.   |
| <b>Perizia</b>                               | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.   |
| <b>Piano di ammortamento</b>                 | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.  |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>      | 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.  |
| <b>Quota capitale</b>                        | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.  |
| <b>Quota interessi</b>                       | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.   |
| <b>Rata costante</b>                         | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.  |
| <b>Rata crescente</b>                        | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.   |
| <b>Rata decrescente</b>                      | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.  |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>        | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.   |
| <b>Spread</b>                                | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento  |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  | 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.   |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | 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.  |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.   |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.   |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>  | 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.<br>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. |