



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUO PRIVATI MCD SOCI GARANTITO DA IPOTECA**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - Società Cooperativa

Iscritta all'Albo delle Banche n. 5723.2.0 e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA iscritto all'albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca SpA, che ne esercita la direzione ed il coordinamento

Sede Legale: Via Cassia Nord 2/4/6, 53035 Monteriggioni (SI)

Tel.: 0577 297000 - Fax: 0577 594378

Direzione generale: Piazza Arti e Mestieri 1, 50026 San Casciano in Val di Pesa (FI)

Tel.: 055 8255200 - Fax: 055 8255241

Email: info@chiantibanca.it - Sito internet: www.chiantibanca.it

P.Iva: 15240741007 - Cod.Fisc. / Iscrizione R.I : 01292880521

Iscritta all'Albo delle società cooperative

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

Nome e Cognome/Ragione Sociale

Sede (Indirizzo)

Recapito Telefonico e indirizzo e-mail

Iscrizione ad Albi o Elenchi

Numero di iscrizione all'Albo o Elenco

Qualifica

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 si chiama "ipotecario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato. (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/09/1973, n. 601)

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.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all' 80% del valore dei beni ipotecati. Tale

percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio; fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell' 80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

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 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 è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo 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.

Altro

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

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.

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.

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, presso tutte le filiali e sul sito di ChiantiBanca (www.chiantibanca.it).

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo a tasso variabile

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 4,63%	Costo totale del credito: € 24.047,75 Importo totale dovuto dal cliente: € 124.047,75
Mutuo a Tasso Fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 7,29%	Costo totale del credito: € 38.815,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 138.815,00

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è calcolato sulla base dell'anno civile, su un mutuo di euro 100.000 di durata 10 anni, al tasso indicato nel documento, con una periodicità mensile, considerando nella misura massima indicata nel presente documento le seguenti spese: istruttoria, pagamento rata, imposta sostitutiva.

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.

Oltre a quanto sopra indicato 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.

VOCI DI COSTO	
Importo massimo finanziabile	non superiore al 70% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	massimo 30 anni
Garanzie accettate	garanzia ipotecaria e/o altre garanzie in funzione del merito creditizio determinate dalla banca
Valute disponibili	euro
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni)

TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread	<p>MUTUO SOCI TF (MCD): 6,5% Tasso fisso: Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 6,69718%</p> <p>MUTUO SOCI TV (MCD): EURIBOR 6M/365 RIL TRIM. (Attualmente pari a: -0,25%) + 4 punti perc. Tasso variabile: Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4% Frequenza variazione tasso: Trimestrale Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4,07415% Euribor 6 mesi divisore 365, media mese precedente l'inizio del trimestre riprezzamento 1/1, 1/4, 1/7, 1/10 - arr.0,05 sup.</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MUTUO SOCI TF (MCD): 6,5% Tasso fisso: Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 6,5%</p> <p>MUTUO SOCI TV (MCD): EURIBOR 6M/365 RIL TRIM. (Attualmente pari a: -0,25%) + 4 punti perc. Tasso variabile: Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4% Frequenza variazione tasso: Trimestrale Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 4%</p>

	Euribor 6 mesi divisore 365, media mese precedente l'inizio del trimestre riprezzamento 1/1, 1/4, 1/7, 1/10 - arr.0,05 sup.
Applicazione del tasso minimo (floor)	Il contratto potrà prevedere l'applicazione di un tasso minimo (c.d. floor) nella misura pari ai punti percentuali.

TASSO SOSTITUTIVO

In caso di tasso indicizzato e di cessazione o sostanziale variazione dello stesso, il tasso sostitutivo è individuato secondo le modalità e i criteri contenuti nel piano interno della Banca e applicato a decorrere dal periodo di riprezzamento successivo alla scomparsa o alla sostanziale variazione del parametro stesso.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria (le spese verranno recuperate anche in caso di mancato accoglimento della richiesta di finanziamento)	2% minimo: € 1000,00
Spese per contratti con personale della Banca stipulati al di fuori della sede o delle filiali	€ 350,00
ALIQUOTA D.P.R. 601	MUTUO SOCI TF (MCD): 0,25% MUTUO SOCI TV (MCD): 0,25%
Recupero spese erogazione	non previste
Altre spese iniziali	non previste

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	non previste
Spese incasso rata	MUTUO SOCI TF (MCD): Recupero Spese incasso rata: € 30,00 (€ 2,50 Mensili) Cassa: € 36,00 (€ 3,00 Mensili) MUTUO SOCI TV (MCD): Recupero Spese incasso rata: € 30,00 (€ 2,50 Mensili) Cassa: € 36,00 (€ 3,00 Mensili)
Spese incasso rata tramite SDD	MUTUO SOCI TF (MCD): € 5,00 MUTUO SOCI TV (MCD): € 5,00
Spese per avviso scadenza rata	€ 3,00
Invio comunicazioni	MUTUO SOCI TF (MCD): POSTA: € 1,50 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,50 FERMO POSTA: € 1,50 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 MUTUO SOCI TV (MCD): POSTA: € 1,50 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,50 FERMO POSTA: € 1,50 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Produzione/Invio doc.periodici trasparenza (cartaceo)	MUTUO SOCI TF (MCD): € 1,50 MUTUO SOCI TV (MCD): € 1,50
Produzione/Invio doc.periodici trasparenza (infob@nking)	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	MUTUO SOCI TF (MCD): FRANCESE A RATE COST. POSTIC. MUTUO SOCI TV (MCD): FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
----------------------	--

Tipologia di rata	RATA COSTANTE
Periodicità delle rate	MUTUO SOCI TF (MCD): MENSILE MUTUO SOCI TV (MCD): MENSILE
Tipo calendario	MUTUO SOCI TF (MCD): GIORNI CIVILI / 365 MUTUO SOCI TV (MCD): GIORNI CIVILI / 365
Costo estinzione anticipata	zero

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO - TASSO VARIABILE

Data	Valore
01.07.2019	-0,25%
01.04.2019	-0,2%
01.01.2019	-0,2%

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

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore del parametro di indicizzazione al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

calcolo esemplificativo dell'importo della rata		MUTUO SOCI A TASSO VARIABILE		
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
4%	10	€ 1.012,45	€ 1.081,47	€ 1.012,45
4%	15	€ 739,69	€ 819,25	€ 739,69
4%	20	€ 605,98	€ 693,57	€ 605,98
4%	25	€ 527,84	€ 622,26	€ 527,84

calcolo esemplificativo dell'importo della rata		MUTUO SOCI TASSO FISSO		
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
6,5%	10	€ 1.135,48	Non previsto	Non previsto
6,5%	15	€ 871,11	Non previsto	Non previsto
6,5%	20	€ 745,57	Non previsto	Non previsto
6,5%	25	€ 675,21	Non previsto	Non previsto

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 a un massimo del 2%).

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.chiantibanca.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	Prodotto
Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa contro i danni causati da scoppio, incendio e caduta del fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata	✓ Famiglia confort coop

<p>da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto della Banca. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà posta a beneficio diretto di quest'ultima. 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, 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 della Banca. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Protezione mutuo incendio ✓ Impresa Confort <p>di Assimoco</p>
Polizza assicurativa facoltativa	
<p>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 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 della Banca.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Più protezione (TCM) ✓ Mutuo protetto special (TCM) ✓ Le rate protette (CPI) ✓ Tutelali <p>di Assimoco</p>

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.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG	
Tasso di mora: in aggiunta al tasso di mutuo	MUTUO SOCI TF (MCD): 3 punti percentuali MUTUO SOCI TV (MCD): 3 punti percentuali
Variazione/restrizione ipoteca	€ 500,00
Rinnovazione ipoteca	€ 500,00
Cancellazione ipoteca (*): rilascio assenso per fattispecie non rientranti nella procedura semplificata ex DL nr.7 31/07/2007	€ 100,00
Stipula / Cancellazione ipoteca: nel caso sia richiesta presenza del personale della Banca fuori dalla sede o dalle filiali	€ 350,00

Spese per accollo	€ 500,00
Spese per frazionamenti	€ 500,00
Spese invio sollecito pagamento rata	MUTUO SOCI TF (MCD): € 3,00 MUTUO SOCI TV (MCD): € 3,00
Spese per avanzamento lavori	€ 500,00

Perizia tecnica	A carico del cliente
Rinegoziazione mutuo (tasso, durata, ecc.)	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	gratuita
Adempimenti notarili	A carico del cliente
Assicurazione immobile	Vedi sezione "servizi accessori"
Aliquota DPR 601	0,25%
Imposta di registro	A carico del cliente nella misura prevista per legge
Tasse ipotecarie	A carico del cliente nella misura prevista per legge
Altro	A carico del cliente

Spese per decurtazione capitale (in % su debito residuo)	0,00 %
Spese estinzione anticipata mutuo (in % su debito residuo)	0,00 %
Spese per est.anticipata rata	€ 0,00
Spese postali	€ 0,00
Spese custodia pegno	€ 0,00
Spese altre	€ 0,00
Spese aggiuntive rata in mora	€ 3,00
Spese per l'invio al garante della comunicazione periodica in caso di rapporto garantito da fidejussione omnibus o specifica, pegno o ipoteca rilasciata da terzi garanti.	Recupero delle spese sostenute fino ad un massimo di € 5,00.
Spese per rilascio certificazioni interessi passivi	€ 15,00
Spese per rilascio altre certificazioni	€ 50,00
Imposte e tasse presenti e future	a carico del cliente
Spese vive	recuperate nella misura effettivamente sostenuta

RECUPERO SPESE PER RICERCHE DI ARCHIVIO E DUPLICAZIONI

- Diritto fisso per ogni richiesta pervenuta..... € 5,00
- Estratto conto scalare o capitale..... max € 12,00 ad estratto
- Contabile accredito/addebito max € 5,00 a contabile
- Assegni nostri o di terzi troncati max € 6,00 ad assegno
- Copie da microfilm (assegni/effetti) max € 10,00 ad assegno/effetto
- Copia modello F24 e simili..... max € 15,00 a modello
- Individuazione fonte di spesa o prel. POS/ATM max € 3,00 ad addebito
- Estrazione pratica o busta max € 6,00 a richiesta
- Tariffa oraria per ricerca complessa max € 15,00 ad ora

- Altro (da definire in base alla casistica) fino ad un massimo di € 15,00 a ricerca
 - RILASCIO DICHIARAZIONI max € 5,00 cad.
 - RILASCIO CERTIFICAZIONI..... max € 50,00 cad.
 - SPESE PER COMUNICAZIONI max € 15,00 cad.
- (Es.:
- Comunicazioni su singola operazione (cartaceo) max € 1,00 cad.
 - Comunicazioni su singola operazione (infob@nking) max € 0,20 cad.
 - Comunicazioni a mezzo posta raccomandata recupero spese sostenute)
 - Comunicazioni su rapporti dormienti recupero spese sostenute)

<i>TEMPI DI EROGAZIONE</i>	
Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa richiesta per la concessione del finanziamento
Disponibilità dell'importo	al ricevimento della documentazione notarile completa attestante la stipula ed il perfezionamento della garanzia ipotecaria
Altro	l'erogazione è subordinata alla stipula di polizza assicurativa come meglio descritto nella sezione "servizi accessori"

ALTRO

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 30 giorni della richiesta.

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

- Documentazione fiscale dell'anno precedente: CUD, 730, modello unico
- Computo metrico o dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo attestante l'importo dei lavori da eseguire
- Atti preliminari di acquisto
- Perizia di stima del tecnico di fiducia della banca
- Autorizzazioni amministrative / DIA dove richiesta
- Altra documentazione richiesta a discrezione della banca

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 3 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

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

Dal momento in cui sono rese disponibili alla banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'UFFICIO RECLAMI della Banca, presso la Direzione Generale posta in San Casciano in Val di Pesa Piazza Arti e Mestieri 1 – 50026 (FI), oppure all'indirizzo e-mail ufficioreclami@chiantibanca.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

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

- ✓ Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o il Cliente devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo ai sensi dell'art. 5 comma 1bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28, facendo ricorso al:

- ✓ Conciliatore Bancario Finanziario. Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;

oppure

- uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia,

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La Guida Pratica all'ABF ed il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Trasparenza / Reclami.

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.

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 [*in alternativa, se si tratta di leasing abitativo*: "se il finanziamento è un leasing abitativo, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato"].

[*ove applicabile*] 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2,00% della somma erogata
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.
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.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.