

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO**Credito Cooperativo Friuli S.c.**

Via Giovanni Paolo II, 27 – 33100 – UDINE

Tel.: 0432/537311 - Fax: 0432/537301

Email: info@credifriuli.it Sito internet: www.credifriuli.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Udine n. 02216020301

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5503 - cod. ABI 07085

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159107

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

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***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.

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE

Questa opzione è frutto di un provvedimento legislativo (D.L. n. 185/2008 – c.d. **Decreto anticrisi**, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di ottenere **un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dall'intermediario.**

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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo.

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 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 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese) ove previsto contrattualmente ed in osservanza dell'art. 118 del TUB.
- la banca può recedere dal contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Il recesso dal contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui può essere chiamato a rimborsare quanto dovuto fino all'importo dallo stesso garantito.
- l'intermediario segnala il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi e/o ad altro Sistema di Informazioni Creditizie (SIC), segnalazione che può compromettere la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

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 della banca.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo Ipotecario Privati T.Variabile			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 6,8%	Costo totale del credito: € 79.311,59 Importo totale dovuto dal cliente: € 179.311,59
Mutuo Ipotecario Privati T.Fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 7,15%	Costo totale del credito: € 83.885,40 Importo totale dovuto dal cliente: € 183.885,40

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.

Importo massimo finanziabile	fino al 100% del valore di stima dell'immobile
------------------------------	--

Durata	minimo 5 anni massimo: Mutuo Ordinario T. Variabile EURIBOR: 25 anni Mutuo Ordinario Tasso Fisso: 15 anni
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito di gradimento della Banca.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse	<p>Mutuo Ipotecario Privati T.Fisso: 6,7% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 6,90962%</p> <p>Mutuo Ipotecario Privati T.Variabile: EURIBOR 360 6M FMP ARR.DEC.SUP (Attualmente pari a: -0,2%) + 6,58 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,38% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 6,5699% EURIBOR 360 6 MESI FINE MESE PRECEDENTE PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", ARROTONDATO AI 10 CENTESIMI SUPERIORI.</p>
<p>Tasso di interesse minimo (floor) applicato ai soli finanziamenti a tasso variabile, determinato all'atto dell'erogazione e valevole per l'intera durata del contratto. (Il mutuo produrrà interessi al tasso minimo ogni qualvolta il parametro di indicizzazione, migliorato dello spread previsto nel contratto, assuma un valore inferiore a tale limite minimo)</p> <p>Se il mutuo è a tasso variabile, in caso di soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione sopra indicato il finanziamento continuerà a produrre interessi, indicizzati al parametro sostitutivo che eventualmente sarà individuato a livello normativo o, in alternativa, al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, entrambi maggiorati di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione del parametro. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.</p>	<p>Gestito come tasso fisso e calcolato come risultato della somma algebrica del tasso del rapporto determinato al momento dell'erogazione + 200 bps.</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>Mutuo Ipotecario Privati T.Fisso: 6,7%</p> <p>Mutuo Ipotecario Privati T.Variabile: EURIBOR 360 6M FMP ARR.DEC.SUP (Attualmente pari a: -0,2%) + 6,58 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,38% EURIBOR 360 6 MESI FINE MESE PRECEDENTE PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", ARROTONDATO AI 10 CENTESIMI SUPERIORI.</p>

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1% Minimo: € 750,00
Perizia tecnica, per ogni immobile oggetto di perizia, se svolta da tecnico incaricato dalla Banca. (Se prodotta dal Cliente si veda la sezione ALTRE SPESE DA SOSTENERE)	€ 500,00
Spesa per ciascuna erogazione a SAL - Stato Avanzamento Lavori -	€ 500,00
Recupero spese perizie su stati di avanzamento lavori nei casi di costruzione/ristrutturazione immobile (per ogni immobile oggetto di perizia)	€ 200,00

Imposta sostitutiva di cui agli art. 15 e ss. DPR 601/73 - durate superiori ai 18 mesi -	0,25 % della somma erogata 2,00 % della somma erogata se il mutuo si riferisce all'acquisto di immobile diverso da prima casa salvo esenzioni previste dalla Legge.
Ovvero, ai sensi dell'art. 17, D.P.R. 601/73, come modificato dall'art. 12, 4° c., lett. b), D.L. 145/2013, applicazione delle "imposte d'atti", quali le imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali - durate superiori ai 18 mesi -	€ 200,00 + € 16,00 + 2% dell'importo dell'ipoteca iscritta salvo esenzioni previste dalla Legge.
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Nessuna spesa
Incasso rata con addebito in conto	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA: € 30,00 ANNUALE: € 30,00 SEMESTRALE: € 18,00 QUADRIMESTRALE: € 12,00 TRIMESTRALE: € 9,00 BIMESTRALE: € 5,00 MENSILE: € 4,00
Incasso rata con pagamento per cassa	Cassa / SOVVENZIONE SCADENZA FISSA: € 60,00 Cassa / ANNUALE: € 60,00 Cassa / SEMESTRALE: € 30,00 Cassa / QUADRIMESTRALE: € 24,00 Cassa / TRIMESTRALE: € 18,00 Cassa / BIMESTRALE: € 10,00 Cassa / MENSILE: € 8,00
Spese prod./invio documenti periodici ai sensi normativa sulla Trasparenza Bancaria - formato cartaceo -	€ 1,09
Spese prod./invio documenti periodici ai sensi normativa sulla Trasparenza Bancaria - formato elettronico -	€ 0,00
Informativa Pre-contrattuale	Non previste spese
Spese primo sollecito	€ 10,00
Spese secondo sollecito	€ 10,00
Spese avviso di pagamento rata	€ 1,55

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	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				
Mutuo Ipotecario Privati T.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
6,38%	10	€ 1.129,38	€ 1.273,32	€ 985,44
6,38%	15	€ 864,52	€ 1.019,95	€ 709,09
6,38%	20	€ 738,53	€ 899,42	€ 577,64
6,38%	25	€ 667,73	€ 831,69	€ 503,77
Mutuo Ipotecario Privati T.Fisso				
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

		100.000,00		
6,7%	10	€ 1.145,68	Non previsto	Non previsto
6,7%	15	€ 882,14	Non previsto	Non previsto

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.credifriuli.it)

SERVIZI ACCESSORI

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

<p>Assicurazione immobile obbligatoria</p>	<p>L'immobile offerto in garanzia deve essere assistito da una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, per tutta la durata del finanziamento.</p> <p>Si può acquisire la copertura assicurativa con una qualunque compagnia di assicurazioni iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".</p> <p>CrediFriuli propone la polizza AssiHome di Assimoco S.p.A.</p> <p>Nel caso in cui venisse sottoscritta una polizza diversa da quella proposta dall'Istituto, quest'ultima dovrà essere vincolata a favore della Banca.</p>
<p>Assicurazione facoltativa a garanzia del credito</p>	<p>I Clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una polizza assicurativa CPI - Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il Cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia ed infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero.</p> <p>CrediFriuli propone la polizza AssiCredit di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita.</p> <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.</p>

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della banca alla sezione "Trasparenza – Documenti Prodotti Assicurativi" e presso le filiali della banca stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2 punti percentuali
Perizia tecnica se prodotta dal Cliente	Pari al costo determinato dal perito abilitato; la perizia dovrà essere conforme alle vigenti disposizioni.
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista
Abbandono domanda di finanziamento da parte del Cliente	0,30 % dell'importo della domanda minimo: € 50,00 - massimo: € 400,00

Variazione/restrizione ipoteca	Massimo : € 500,00
La cancellazione dell'ipoteca può essere richiesta nelle forme tradizionali disciplinate dall'art. 2882 e seguenti del codice civile, che prevede il rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione da parte della Banca o può essere ottenuta con il nuovo procedimento introdotto dall'art. 13, commi sexies e seguenti della legge 2/4/2007 n° 40 di conversione con modifiche del DL 31/01/2007 n° 7, qualora ne ricorrano i presupposti. Detto nuovo procedimento non comporta alcuna spesa a carico del cliente, come previsto dall'art. 8bis della legge 40/2007 citata.	
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Accollo mutuo	€ 100,00
Spese per decurtazione	Non previste
Spese estinzione anticipata mutuo	Non previste

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

40 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):

- **Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme:** la disponibilità dell'importo mutuato, al netto dell'imposta sostitutiva se dovuta, coincide con la data di stipula.
- **Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme:** la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.
- **Mutui a doppio contratto:** il lasso di tempo che intercorre fra la stipula del contratto preliminare e la messa a disposizione delle somme dipende in primo luogo dallo stato di avanzamento dei lavori dell'immobile e dalla conclusione degli stessi.

ALTRO

ALTRE VOCI DI SPESA

Intervento funzionario banca: rimborso spese per intervento all'atto di funzionario dalla banca su operazione disposta dal cliente	€ 500,00
Spese rilascio lettera di svincolo/variazione polizza assicurazione vincolata e/o fideiussione	€ 100,00
Spese per rinnovazione ipoteca	€ 200,00
Rilascio comunicazioni, certificazioni, dichiarazioni di interessi, duplicati quietanza.	€ 25,00
Commissione acquisizione documentazione e predisposizione atto ricognitivo stato avanzamento lavori	€ 500,00
Spese rilascio copie documenti, per singolo documento, storicizzati negli archivi informatici della Banca	€ 10,00 e comunque non superiori ai costi effettivamente sostenuti per la produzione della documentazione.
Spese orarie ricerche copie documenti archiviati in formato cartaceo	€ 26,00 e comunque non superiori ai costi effettivamente sostenuti per la ricerca della documentazione.

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 15 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Tutti	Lavoratore dipendente	Lavoratore autonomo
Documenti di identità	Ultime 2 buste paga	Ultima dichiarazione dei redditi
Identificativi fiscali	Ultimo CUD	Ultimi 2 bilanci d'esercizio

Permesso di costruire /DIA/SCIA	Ultima dichiarazione dei redditi	Situazione di periodo
Planimetria catastale	Contratto di lavoro	
Computo metrico/preventivo di spesa		
Titolo di provenienza		
Visura ipocatastale		
Assegni incassati/versati (caparra)		
Documentazione spesa da finanziare		
Stato civile e regime patrimoniale		
Estratto dell'atto di matrimonio		
Certificato di residenza		
Certificato versamenti contributi INPS		
Titoli attestanti le proprietà immobiliari		
Depositi bancari potenzialmente trasferibili		
Assicurazioni potenzialmente trasferibili		

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 mutuo con un preavviso stabilito dal contratto 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

I reclami devono essere rivolti alla Banca per iscritto, con una delle seguenti modalità:

- Lettera raccomandata con avviso ricevimento indirizzata a:
Credifriuli
Ufficio Reclami
Via Giovanni Paolo II, 27
33100 – UDINE –
- In via informatica al seguente indirizzo elettronico della Banca:
Posta Elettronica Certificata: reclami@pec.credifriuli.it

che risponde entro 30 giorni dal ricevimento per quanto riguarda i servizi bancari e finanziari, entro 45 giorni per quanto riguarda l'attività di intermediazione assicurativa, ed entro 60 giorni per quanto riguarda i servizi di investimento.

Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario di cui agli artt. 13 e 14 del D.lgs. n. 11/2010 il predetto termine è ridotto a 10 giornate operative dal ricevimento della richiesta di rimborso.

Per quanto riguarda l'attività di intermediazione assicurativa, la Banca gestisce i reclami relativi ai prodotti collocati direttamente relativi alla violazione degli obblighi di comportamento descritti nel modello 7A affisso in filiale. La banca trasmetterà senza ritardo il reclamo all'impresa assicurativa.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice, è tenuto a rivolgersi:

per quanto riguarda i servizi bancari:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito internet www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- al 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.
- ad altro organismo di mediazione convenuto tra le parti;

per quanto riguarda i servizi di investimento:

- all'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF), con i presupposti e le modalità indicate nel sito www.acf.consob.it e reperibili anche nella guida pubblicata sul sito della Banca. Si precisa che il diritto riconosciuto all'investitore di ricorrere all'Arbitro è irrinunciabile ed è sempre esercitabile anche nell'ipotesi che siano presenti nei contratti clausole che consentano di devolvere la controversia ad altri organismi di risoluzione stragiudiziale;
- alla CONSOB. Il cliente può presentare ricorso alla CONSOB all'indirizzo Via G.B. Martini, 3 – 00198 Roma.

per quanto riguarda l'attività di intermediazione assicurativa:

- all'IVASS, Via del Quirinale n. 21 - 00187 Roma, allegando la documentazione relativa al reclamo trattato dall'intermediario o dall'impresa preponente. Il reclamo potrà essere inoltrato tramite email, PEC, fax o posta ordinaria. Per maggiori informazioni consultare https://www.ivass.it/consumatori/reclami/guida_reclami;
- per questioni attinenti ai prodotti finanziari assicurativi di cui ai rami vita III e V (con esclusione delle forme di previdenza complementare) il Cliente può rivolgersi all'Arbitro per le Controversie Finanziarie come sopra illustrato o direttamente alla CONSOB, Via G.B. Martini n. 3 – 00198 Roma;
- per questioni attinenti alle forme di previdenza complementare il Cliente può rivolgersi alla COVIP, Via in Arcione n. 71 – 00187 Roma.

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 la banca applica il tasso di mora.

Se l' inadempimento è grave, la banca 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 .

Qualora convenuto, con clausola espressa, al momento della conclusione del contratto di credito, in caso di inadempimento grave la banca 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.
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.