

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI**MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE PRIMA CASA
TASSO VARIABILE EURIBOR****Aggiornamento Nr. 47 del 1 ottobre 2020****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

Denominazione e forma giuridica
Sede legale
Capitale Sociale
Telefono
Telefax
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia
Codice ABI
Nr. Iscrizione al Registro Imprese di Fermo, Cod.Fiscale / Partita IVA
Sito Internet
Indirizzo di posta elettronica
Indirizzo PEC
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.
Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO
€ 39.241.087,50 i.v.
0734 2861
0734 286201
5102
6150.7
00112540448
www.carifermo.it
direzione@carifermo.it
direzione.carifermo@legalmail.it
**Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
e al Fondo Nazionale di Garanzia**

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

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

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Si definisce Mutuo Ipotecario Prima Casa il finanziamento che viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile destinato ad abitazione principale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate sono mensili.

S.A.L.: possibilità di ottenere il finanziamento anche a Stato di Avanzamento Lavori.

CHE COS'E' IL MUTUO "FONDO GARANZIA PRIMA CASA"

La Cassa di Risparmio di Fermo ha aderito al Protocollo di intesa per il Fondo di garanzia per la casa, previsto dal Decreto Interministeriale del 31 Luglio 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 settembre 2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo i mutui ipotecari erogati per l'**acquisto** anche con accollo da frazionamento, ovvero per **acquisto e per interventi di ristrutturazione** e accrescimento dell'efficienza energetica, di **unità immobiliari ubicate nel territorio nazionale da adibire ad abitazione principale** del mutuatario. Gli immobili da adibire ad abitazione principale non devono rientrare nelle categorie catastali A1, A8, A9 e non devono avere le caratteristiche di lusso. La garanzia del Fondo è diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile a favore delle banche convenzionate concedenti.

L'importo massimo garantito per ciascun mutuo è pari:

- ▶ al 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere;
- ▶ importo iniziale massimo del mutuo € 250.000.

Le domande pervenute a Consap, il gestore del fondo, in via telematica nella stessa giornata, saranno gestite in ordine cronologico, assegnando **priorità** alle richieste di garanzia relative a mutui erogati a favore di **specifiche categorie di soggetti**:

- ▶ giovani coppie coniugate con o senza figli (per giovane coppia si intende nucleo familiare costituito da coniugi o conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno 2 anni, in cui almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni alla data di presentazione della domanda);
- ▶ ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- ▶ ai conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari;
- ▶ ai giovani di età inferiore a 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della legge 28.06.2012, n. 92.

I richiedenti all'atto della presentazione della domanda non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo ad eccezione di quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. I soggetti finanziatori si impegnano a non richiedere al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile.

La Banca, per i mutui ai quali è assegnata priorità, non può applicare condizioni che rendano il Tasso Effettivo Globale (TEG) superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi della Legge 7/3/1996 n. 108 (art. 3 comma 5 del Decreto)

I riferimenti normativi e le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa e sulle modalità di ammissione alla garanzia sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo fondoprincipacasa.consap.it.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

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 (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.

Età massima.

L'età massima del mutuatario alla scadenza naturale dell'operazione (pari all'età del richiedente alla data dell'erogazione aumentata della durata mutuo) non potrà essere superiore a 75 anni.

Per saperne di più:

La guida pratica "**Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici**", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. www.carifermo.it e presso tutte le filiali della banca.

INDICI DI RIFERIMENTO IN VIGORE

■ Euribor 1 Mese (365) (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	-0,530%
■ Euribor 3 Mesi (365) (media agosto)	decorrenza 4° trimestre anno corrente	-0,485%
■ Euribor 6 Mesi (365) (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	-0,465%
■ IRS 2 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,490%
■ IRS 5 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,430%
■ IRS 8 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,320%
■ IRS 10 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,230%
■ IRS 12 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,150%
■ IRS 15 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,050%
■ IRS 20 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	0,020%
■ IRS 25 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	0,020%
■ IRS 30 anni	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	-0,010%
■ T.R.E.	in vigore dal 16/03/2016	0,000%

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOT. CONSUMATORE PRIMA CASA A TASSO VARIABILE EURIBOR

Importo totale del credito:	100.000,00 Euro
Costo totale del credito:	36.477,20 Euro
Importo totale dovuto dal cliente:	136.477,20 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):	2,230%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 30 anni, calcolato al tasso del 2,080% (indice Euribor 1 Mese (365) media mensile del mese precedente come da tabella "Indici di riferimento in vigore" maggiorato di 2,610 punti di spread), sulla base dell'anno commerciale (360 gg.), rate mensili ed addebito delle rate in conto corrente, comprensivo di spese di perizia, di istruttoria e di incasso.

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

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	75% del valore di perizia
Durata	5 – 10 – 15 - 20 - 25 - 30 anni
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado su immobile valutato da un tecnico specializzato di fiducia della Banca; i costi della perizia di seguito indicati sono a carico del Cliente. L'immobile deve essere ubicato sul territorio italiano.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso nominale annuo è variabile e pari a: INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD In caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento, il tasso applicato sarà dato dalla somma algebrica del valore dell'indice e lo spread. Il tasso finale non potrà essere inferiore a zero.</p> <p>Alla data del presente documento il tasso nominale annuo è pari a:</p> <p>LTV (Loan to Value) compreso fra 00%-50% Durata 5 anni = 1,385% Durata 10 anni = 1,485% Durata 15 anni = 1,635% Durata 20 anni = 1,785% Durata 25 anni = 1,835% Durata 30 anni = 1,880%</p> <p>LTV (Loan to Value) compreso fra 50%-60% Durata 5 anni = 1,535% Durata 10 anni = 1,635% Durata 15 anni = 1,785% Durata 20 anni = 1,885% Durata 25 anni = 1,935% Durata 30 anni = 1,985%</p> <p>LTV (Loan to Value) maggiore di 60% Durata 5 anni = 1,685% Durata 10 anni = 1,785% Durata 15 anni = 1,935% Durata 20 anni = 1,985% Durata 25 anni = 2,035% Durata 30 anni = 2,080%</p>
	Indice di riferimento	<p>Tasso Euribor 1 Mese (365)</p> <p>Il tasso variabile è definito:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ per finanziamenti con periodicità della rata mensile prendendo come riferimento l'Euribor 1 mese (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso. <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. L'indice di riferimento è aggiornato mensilmente con decorrenza dal 1° giorno di ogni mese utilizzando la media, rilevata come sopra, riferita al mese precedente il periodo di applicazione.</p> <p>I valori dell'indice di riferimento alla data del presente documento sono riportati nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" di pag. 2.</p> <p>Per informazioni dettagliate sugli indici di riferimento consultare la "Legenda".</p>
	Spread	<p>Lo Spread è anch'esso riferito al LTV</p> <p>LTV (Loan to Value) compreso fra 00%-50% Durata 5 anni = + 1,915 punti Durata 10 anni = + 2,015 punti Durata 15 anni = + 2,165 punti Durata 20 anni = + 2,315 punti Durata 25 anni = + 2,365 punti Durata 30 anni = + 2,410 punti</p> <p>LTV (Loan to Value) compreso fra 50%-60% Durata 5 anni = + 2,065 punti Durata 10 anni = + 2,165 punti Durata 15 anni = + 2,315 punti Durata 20 anni = + 2,415 punti Durata 25 anni = + 2,465 punti Durata 30 anni = + 2,515 punti</p> <p>LTV (Loan to Value) maggiore di 60% Durata 5 anni = + 2,215 punti Durata 10 anni = + 2,315 punti Durata 15 anni = + 2,465 punti Durata 20 anni = + 2,515 punti Durata 25 anni = + 2,565 punti Durata 30 anni = + 2,610 punti</p>

Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento.
Tasso minimo	Euribor 1 mese rilevato all'atto della stipula + 1,20 punti

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Spese di istruttoria, calcolate sul capitale mutuato, con addebito frazionato su ogni rata	0,500% minimo 500,00 Euro
		Perizia tecnica	Spese di perizia tecnica, applicate sul capitale mutuato, trattenute all'erogazione.	0,500% minimo 300,00 Euro
		Assicurazione Immobile	Obbligatoria polizza che copra i danni causati al fabbricato da incendio scoppio e fulmine.	In base alle tariffe vigenti.
		Imposte e tasse La tassazione dei contratti di finanziamento a m/l termine (con durata superiore a 18 mesi ed 1 giorno) è prevista dal DPR 601/73 e successive modifiche ed integrazioni relativamente all'imposta sostitutiva e dal Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con legge 21 febbraio 2014, n.9, che ha concesso la facoltà di scelta del regime fiscale più favorevole eliminando l'obbligo di pagare l'imposta sostitutiva in tutti quei casi in cui la stessa risulta più gravosa dell'imposta ordinaria (o imposta d'atto).		<p><u>Imposta sostitutiva</u> L'applicazione dell'imposta sostitutiva, prevista ai sensi del D.P.R. 601/73, solleva il cliente dal pagamento delle imposte ordinarie (imposte d'atto). L'imposta sostitutiva è pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,00% della somma erogata nel caso di acquisto da parte di un privato della seconda casa e relative pertinenze; • 0,25% in tutti gli altri casi. <p><u>Imposte ordinarie</u> In alternativa all'imposta sostitutiva, le parti possono applicare le imposte ordinarie (imposte d'atto) In questo caso saranno applicate alle operazioni di finanziamento ed ai relativi atti, le seguenti imposte: Sul finanziamento erogato: <ul style="list-style-type: none"> - Imposta di bollo: euro 16,00, se non regolato in c/c, - Imposta di registro: euro 200,00 (in caso d'uso). Sulle garanzie: <ul style="list-style-type: none"> - 2% sulle garanzie ipotecarie enunciate nel contratto di finanziamento, - Imposta di bollo: € 16,00, - Imposta di registro 0,50% sulle garanzie enunciate nel contratto di finanziamento (con un minimo di euro 200,00 per garanzia) L'addebito del corrispondente ammontare va effettuato, a titolo di rivalsa, al momento dell'erogazione. </p>
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica		Non previste
		Incasso rata	Pagamento senza addebito preautorizzato in c/c	0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro
			Pagamento con addebito preautorizzato in c/c	2,00 Euro
			Pagamento a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
		Invio comunicazioni	Comunicazione periodica annuale (se in formato cartaceo)	2,00 Euro
	Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per l'erogazione del mutuo ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia		minimo 200,00 Euro massimo 500,00 Euro	

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Francese"
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
1,685%	5 anni	1.749,36	1.808,53	Non applicabile
1,785%	10 anni	916,71	991,31	Non applicabile
1,935%	15 anni	645,30	729,05	Non applicabile
1,985%	20 anni	509,25	599,76	Non applicabile
2,035%	25 anni	429,23	525,59	Non applicabile
2,080%	30 anni	377,02	478,74	Non applicabile

(*)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 alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.carifermo.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Interessi di mora su rate insolute, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 e successive modifiche ed integrazioni	Maggiorazione di 3,00 punti
Sospensione pagamento rate		Esente
Adempimenti notarili		Da corrispondere direttamente al professionista incaricato
Tasse ipotecarie		Si fa rinvio alla disciplina fiscale vigente
Recupero spese per stipula fuori sede		200,00 Euro
Recupero spese per atti modificativi da effettuarsi con notaio (restrizioni, riduzioni, proroghe, cancellazioni, ecc.)		200,00 Euro
Rilascio Assenso per cancellazione ipoteca (da effettuarsi con atto notarile)		50,00 Euro
Certificazione interessi addebitati (rilascio su richiesta del cliente)		11,00 Euro
Rilascio Certificazione (es. dichiarazione debito residuo)		50,00 Euro
Accollo		200,00 Euro
Frazionamento (per quota)		200,00 Euro
Spese sollecito di pagamento (per ogni lettera di sollecito)		15,00 Euro
Commissioni per mancato utilizzo (da calcolare sull'ammontare non utilizzato e non erogato)		0,200%

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	La durata dell'istruttoria è subordinata alla raccolta e all'esame della documentazione necessaria per la valutazione da parte della banca di concedere al Cliente il mutuo richiesto. Ove la documentazione necessaria risulti corretta e completa, il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è fissato in i 60 giorni.
Disponibilità dell'importo	Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è fissato in 30 giorni.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito creditizio, il cliente deve fornire il prima possibile le informazioni e i seguenti documenti aggiornati.

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

Documenti anagrafici e fiscali comuni a tutti i richiedenti	<ul style="list-style-type: none"> - Fotocopia documento di identità - Fotocopia tesserino codice fiscale - Estratto atto di matrimonio - Certificato di residenza - Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario - Eventuale sentenza di divorzio o omologazione della separazione (se ricorre)
Se lavoratore dipendente	<ul style="list-style-type: none"> - Ultima dichiarazione redditi (CUD – Mod. 730) - Ultime 3 buste paga consecutive
Se lavoratore autonomo	<ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione C.C.I.A.A. - Iscrizione Albo Professionale - Dichiarazione redditi ultimi 3 anni (Mod. UNICO) - Quietanza di pagamento mod. F 24 - Eventuale situazione patrimoniale
Documentazione riguardante l'immobile	<ul style="list-style-type: none"> - Preliminare di compravendita - Visure e planimetrie catastali - Copia del titolo di proprietà (atto notarile relativo all'ultimo passaggio) - Eventuale permesso da costruire, D.I.A. / S.I.A., con l'allegato relativo progetto, computo metrico/preventivo di spesa
Potranno essere richiesti documenti aggiuntivi a fronte di situazioni particolari	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza. Per l'estinzione anticipata, totale o parziale, il cliente non dovrà corrispondere alla Banca alcun compenso. In ogni caso, qualora il contratto preveda la ripartizione delle commissioni di istruttoria sulle singole rate, al momento dell'estinzione anticipata il cliente dovrà corrispondere alla Banca in unica soluzione le commissioni di istruttoria ancora dovute.

Portabilità del mutuo

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

Immediato dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca consegnandolo alla filiale presso cui vengono intrattenuti i rapporti, che ne rilascerà ricevuta, oppure inviandolo mediante posta ordinaria, raccomandata A/R, posta elettronica semplice o posta elettronica certificata indirizzandolo a:

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Ufficio Reclami

Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO

e-mail: reclami@carifermo.it PEC: reclami@pec.carifermo.it

La Banca esaminerà la richiesta tempestivamente e risponderà comunque:

- entro 15 giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento;
- entro 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo se è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari (conti correnti, carte di credito e di pagamento, mutui, finanziamenti...);

Se il reclamo risultasse fondato, la Banca lo confermerà per iscritto al Cliente; qualora la soluzione del problema segnalato dal Cliente non potesse essere immediata, o richiedesse interventi organizzativi o tecnologici, la risposta indicherà i tempi tecnici entro i quali la Banca si impegna a provvedere alla sistemazione della questione.

Nel caso in cui ritenesse, invece, di non accogliere il reclamo, la Banca risponderà comunque per iscritto esponendo le ragioni della sua decisione. Se il cliente non fosse soddisfatto dell'esito del reclamo o non avesse ricevuto risposta entro i tempi previsti, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi:

all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** – se il fatto contestato è successivo alla data del 01.01.2009, nel limite di 100.000 Euro se il reclamo comporta la richiesta di una somma di denaro, senza limiti di importo in tutti gli altri casi.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si possono consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.carifermo.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alle Filiali della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione, - finalizzato al tentativo di trovare un accordo – ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it dove è disponibile in relativo Regolamento oppure
 - ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposto Registro degli Organismi tenuto dal Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it.
- Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

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

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 all'erogazione del mutuo
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Tasso EURibor	Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento Euribor è il tasso interbancario comunicato giornalmente dalla European Money Markets Institute (EMMI) come media dei tassi d'interesse ai quali primarie banche attive nel mercato monetario dell'euro, sia nell'eurozona che nel resto del mondo, offrono depositi interbancari a termine in euro ad altre primarie banche.
Tasso T.R.E.	Tasso Rifi naziamento Euro sistema – Indice di riferimento fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (B.C.E.) e rilevabile anche nell'inser to "Finanza e Mercati" de "Il Sole 24 Ore", nella sezione Tassi a Breve Termine – Tassi BCE – Tasso minimo. Il tasso praticato è quello tempo per tempo vigente con decorrenza dalla data di variazione.
EURibor 1 mese (365)	Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 1 mese / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
EURibor 3 mesi (365)	Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato nei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre di ogni anno ed è applicato nel trimestre solare immediatamente successivo. Il parametro è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 3 mesi / 360 riferita al mese di rilevazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
EURibor 6 mesi (365)	Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 6 mesi / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
IRS	Interest Rate Swap – L'indice di riferimento viene rilevato come media giornaliera dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali sugli "Interest Rate Swap", contratti derivati in base ai quali due controparti si accordano per scambiarsi due serie di pagamenti periodici di interessi diversi per modalità di calcolo, ma riferiti ad un medesimo capitale di riferimento. L'indice viene calcolato giornalmente dalla European Banking Federation (EBF) e pubblicato, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
Loan to Value (LTV)	Indica il rapporto tra l'importo del mutuo concesso dalla Banca e il valore del bene che viene posto a garanzia del prestito.
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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Accollo	Atto mediante il quale un soggetto subentra al vecchio proprietario nel rapporto debitorio con la banca per la quota residua di mutuo ipotecario precedentemente acceso.
Frazionamento	E' la ripartizione dell'importo originario di un mutuo, o del capitale residuo al momento dell'operazione, in più quote in modo che chi si accolla le stesse risponde verso l'Ente finanziatore nei rispettivi limiti di valore. Al frazionamento del mutuo corrisponde generalmente, se assistito da garanzia ipotecaria, anche il frazionamento dell'ipoteca
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

LEGENDA

Spread	<i>Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.</i>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale).	<p><i>E' un indicatore sintetico del costo totale del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.</i></p> <p><i>Nel calcolo del TAEG sono ricompresi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>il rimborso del capitale;</i> ▪ <i>il pagamento degli interessi;</i> ▪ <i>le spese di istruttoria;</i> ▪ <i>le spese di revisione del finanziamento;</i> ▪ <i>le spese di apertura e chiusura della pratica di fido;</i> ▪ <i>le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore);</i> ▪ <i>le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso del credito)</i> ▪ <i>il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito)</i> ▪ <i>ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.</i> <p>NOTA</p> <p><i>I TAEG riportati sulle condizioni economiche del presente foglio informativo sono calcolati in base ad ipotesi di finanziamento con le seguenti caratteristiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Capitale erogato: €. 100.000,00</i> ▪ <i>Durata del mutuo 15 anni</i> ▪ <i>Periodicità delle scadenze rate mensili</i> ▪ <i>Data di riferimento data del foglio informativo in vigore</i> <p><i>Nel contratto di mutuo sarà indicato il TAEG riferito alla data dell'operazione</i></p>
Tasso di interesse di preammortamento	<i>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.</i>
Tasso di interesse nominale annuo	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<i>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 di 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.</i>