



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE  
OFFERTO A CONSUMATORI  
**FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO - MCD**

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**BANCA POPOLARE DI LAJATICO S.C.p.A.**

Sede legale: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2

Sede amministrativa: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2

Numero Verde: 800860065 – Tel. 0587-640511 – Fax. 0587-640540 - Codice ABI: 5232-4

Indirizzo Internet: [www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it) - Indirizzo di posta elettronica: [bplajatico@bplajatico.it](mailto:bplajatico@bplajatico.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1273.20

Numero di iscrizione al Registro delle imprese: 00139860506

Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e FONDO NAZIONALE DI GARANZIA

**INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI "OFFERTA FUORI SEDE"**

Da compilare solo in caso di "OFFERTA FUORI SEDE"

Identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente

Offerta fuori sede tramite Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_

Con la qualifica di: \_\_\_\_\_

(Eventuale) Iscrizione all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_ Indirizzo: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

*Dichiaro di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo, della Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici" e dell'ultima rilevazione dei Tassi di Interesse Effettivi Globali Medi ai fini della Legge sull'Usura.*

\_\_\_\_\_  
(luogo e data)

\_\_\_\_\_  
(firma del cliente)

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto con il quale entra in contatto costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Foglio informativo.

**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".

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 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 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**

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.

Con il variare del tasso di interesse l'importo della rata subirà variazioni (in aumento o in diminuzione) e rimarrà ferma la durata dell'operazione.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, 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.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Altri rischi da tener presente:

- la banca può sciogliere il contratto nei casi previsti dal contratto stesso. Lo scioglimento del 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 è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

## **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)

##### Taeg per Finanziamento a Tasso Fisso

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 12%	Costo totale del credito: € 181.964,55 Importo totale dovuto dal cliente: € 351.964,55
---	--	---------------	---

##### Taeg per Finanziamento a Tasso Variabile

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 10,88%	Costo totale del credito: € 162.996,15 Importo totale dovuto dal cliente: € 332.996,15
---	--	------------------	---

**Il TAEG rilevato nel presente documento non è comprensivo del costo della polizza assicurativa "facoltativa" eventualmente sottoscritta dal cliente.**

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 del parametro di indicizzazione.

Importo massimo finanziabile	Senza Limiti
Durata	Massimo 15 anni
Garanzie accettate	Fidejussione e Pegno

##### TASSI DISPONIBILI

	Finanziamento BT TF - MCD: 11% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 11,57188%
	Finanziamento BT TV - MCD: Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) + 10 punti perc. Minimo: 10% Valore effettivo attualmente pari a: 10% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 10,4713% Parametro di Indicizzazione E60: Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata con troncamento a due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)
Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread	Finanziamento M/L TF - MCD: 11% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 11,57188%
	Finanziamento M/L TV - MCD: Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) + 10 punti perc. Minimo: 10% Valore effettivo attualmente pari a: 10% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 10,4713% Parametro di Indicizzazione E60: Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata con troncamento a due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)
	(1)Qualora il Parametro di Indicizzazione assuma un

	<p>valore negativo, lo stesso parametro sarà convenzionalmente considerato pari a Zero</p> <p>Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>Finanziamento BT TF - MCD: 11% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 11,57188%</p> <p>Finanziamento BT TV - MCD: Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) + 10 punti perc. Minimo: 10% Valore effettivo attualmente pari a: 10% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 10,4713% Parametro di Indicizzazione E60: Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata con troncamento a due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)</p> <p>Finanziamento M/L TF - MCD: 11% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 11,57188%</p> <p>Finanziamento M/L TV - MCD: Parametro indicizzazione E60 (Attualmente pari a: 0%) + 10 punti perc. Minimo: 10% Valore effettivo attualmente pari a: 10% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 10,4713% Parametro di Indicizzazione E60: Euribor 6 mesi/360 rilevato per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata con troncamento a due decimali ed arrotondamento al decimo superiore (1)</p> <p>(1)Qualora il Parametro di Indicizzazione assuma un valore negativo, lo stesso parametro sarà convenzionalmente considerato pari a Zero</p> <p>Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo</p>

#### **ESEMPIO RAPPRESENTATIVO DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE VARIABILE:**

##### **Ipotesi Parametro di Indicizzazione Positivo:**

Parametro di Indicizzazione E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **0,456%**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale del Parametro di Indicizzazione 0,50%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 5,00%

##### **Ipotesi Parametro di Indicizzazione a 0 :**

Parametro di Indicizzazione E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **-0,012 %**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale del Parametro di Indicizzazione 0,00%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 4,50%

##### **Ipotesi Parametro di Indicizzazione Negativo:**

Parametro di Indicizzazione E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **-0,456%**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale del Parametro di Indicizzazione 0,00%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 4,50%

**Qualora il parametro di indicizzazione assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero.**

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	1,5% Minimo: € 400,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€ 18,00 ANNUI, addebitati mensilmente/trimestralmente/semestralmente (in base alla periodicità della rata scelta dal cliente) contestualmente all'importo della rata
Incasso rata	€ 60,00 (€ 5,00 Mensili) con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,45 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,45 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Imposta Sostitutiva D.P.R. 601	0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa.
Aliquota Imposta Sostitutiva D.P.R. 601	0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa.
Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato PARZIALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	€ 0,00
Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato TOTALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	€ 0,00
Spese per invio primo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata)	€ 5,00
Spese per invio secondo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata)	€ 5,00
Commissione per rilascio duplicati (quietanze, certificazioni, ecc.)	€ 30,00
Spese/Diritti di segreteria per ogni atto modificativo/aggiuntivo del contratto originario, salvo diverse disposizioni di legge	€ 250,00

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo piano	Piano di ammortamento "francese": la rata prevede una quota capitale crescente ed una quota interessi decrescente in modo da garantire una rata di importo costante, ferme restando le variazioni del tasso di riferimento (se il finanz. è a tasso variabile).
Condizioni di prelievo Modalità e tempi con i quali il consumatore può utilizzare il credito	Contestuale all'erogazione, mediante: - accredito su conto corrente - assegno circolare
Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante

Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale
Modo di calcolo degli interessi	MATEMATICA
Tipo calendario ammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	Mensile, trimestrale, semestrale
Tipo calendario preammortamento	GIORNI CIVILI / 365

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

#### Finanziamento BT a 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
11%	10	€ 1.377,50	Non previsto	Non previsto
11%	15	€ 1.136,60	Non previsto	Non previsto

#### Finanziamento BT 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
10%	10	€ 1.321,51	€ 1.415,45	€ 1.321,51
10%	15	€ 1.074,61	€ 1.187,71	€ 1.074,61

#### Finanziamento ML a 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
11%	10	€ 1.377,50	Non previsto	Non previsto
11%	15	€ 1.136,60	Non previsto	Non previsto

#### Finanziamento ML 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
10%	10	€ 1.321,51	€ 1.415,45	€ 1.321,51
10%	15	€ 1.074,61	€ 1.187,71	€ 1.074,61

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

### SERVIZI ACCESSORI

#### Polizza assicurativa facoltativa

**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**

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'incapacità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero.

<p><b>sul mercato.</b></p>	<p>BP Lajatico propone la polizza <b>AssiCredit</b> di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di premio unico anticipato e finanziato, per cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 42 anni, per un mutuo di €10.000,00 durata 5 anni: premio unico € 502,26</p>
----------------------------	---

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti e dei costi, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it), sul sito internet della banca [www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it) alla sezione "Trasparenza" 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.

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

Tasso di mora: tasso ordinario vigente maggiorato di 2 punti percentuali ulteriori

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	45 giorni
Disponibilità dell'importo	Con valuta data inizio piano o , dove presente, data inizio preammortamento (cfr. piano di ammortamento)

#### 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 10 giorni della richiesta.

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

Ultime 2 buste paga	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi
Ultime 2 CU dei redditi	

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 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. 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 al finanziatore (indirizzato all'Ufficio Reclami della Banca: Banca Popolare di Lajatico Società Cooperativa per Azioni - Ufficio Reclami - Via Guelfi, 2 – 56030 Lajatico – PI- , fax 0587 640540, posta elettronica: [compliance@bplajatico.it](mailto:compliance@bplajatico.it) ; PEC: [bplajatico@pec.it](mailto:bplajatico@pec.it) .), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

– **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore. La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal D.Lgs. n. 28/2010, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), dove è consultabile anche il relativo Regolamento),

oppure

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

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui sopra presso l'ABF. Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la "Guida Pratica – Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario e capire come tutelare i propri diritti", disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (o al 2% limitatamente ai casi di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione, da parte di un privato, di un immobile in assenza dei requisiti di "prima casa")
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..
Interest Rate Swap (IRS)	L'Interest rate swap (IRS) è il contratto in base al quale due soggetti si scambiano pagamenti periodici di interesse calcolati sulla base di tassi di interesse predefiniti e differenti e su un certo capitale di riferimento , per un periodo di tempo predefinito, pari alla scadenza del contratto stesso.
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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in



(TAEG)	percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Minimo Irriducibile	Soglia al di sotto della quale il tasso, per effetto delle variazioni contrattuali del parametro di riferimento, non può scendere.