

TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI  
(D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 e Disposizioni di Vigilanza della Banca d'Italia)

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

(Le presenti Informazioni Generali sono redatte in conformità al modello previsto dalle Disposizioni della Banca d'Italia)

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Banca di Cividale Società per Azioni (in forma abbreviata: CiviBank S.p.A.) – Società Benefit**

**Sede legale:** Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 – 33043 Cividale del Friuli (Udine).

Appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. – Südtiroler Sparkasse AG.

**Telefono:** 0432 / 707111 Fax: 0432 / 730370

**Sito internet:** [www.civibank.it](http://www.civibank.it) e-mail: [info@civibank.it](mailto:info@civibank.it) PEC: [info@cert.civibank.it](mailto:info@cert.civibank.it)

**Numero di iscrizione all'Albo Banca d'Italia:** n. 5758 - Codice ABI 5484-1

**Numero di Iscrizione al Registro delle imprese, Codice fiscale e partita IVA:** 00249360306

**Numero di iscrizione nel registro unico degli intermediari assicurativi e riassicurativi:** sezione D - D000477298

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

### DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE

(da compilarsi in caso di OFFERTA FUORI SEDE del prodotto con Nome, Indirizzo, telefono ed e-mail)

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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

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

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

### 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 indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### **Finanziamento a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o 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 può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### **Altro**

### **Finanziamento a rata fissa e durata variabile**

Prevede rate di rimborso di importo prefissato, mentre il tasso di interesse può variare, rispetto al tasso iniziale, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).

In caso di variazione del tasso di interesse verrà variata la durata del finanziamento, perciò il numero delle rate, nei limiti della durata minima e massima prevista dal contratto.

L'importo della rata verrà ricalcolato soltanto se, a causa dell'aumento dei tassi di interesse, la durata del contratto di mutuo superasse la durata massima prevista dal contratto. La nuova rata sarà determinata in modo da consentire il completo rimborso del finanziamento entro il limite massimo previsto.

L'importo della rata tornerà pari a quello inizialmente prescelto dal Cliente se l'andamento dei tassi permetterà di rispettare i limiti di durata.

Il Finanziamento a rata fissa e durata variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e contemporaneamente mantenere costante l'importo della rata.

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

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.

### **Per saperne di più:**

La Guida pratica **“Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [www.civibank.it](http://www.civibank.it).

**1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER IL MUTUO A TASSO VARIABILE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

	<b>Importo totale del credito:</b>	<b>97.850,00 €</b>
	<b>Costo totale del credito:</b>	<b>82.836,68 €</b>
	<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>180.686,68 €</b>
	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b>	<b>4,892%</b>
calcolato per un mutuo di:	100.000,00 €	durata del mutuo (anni): 30
	Parametro Euribor 3 mesi (base 365) media del mese precedente arrotondato ai 10 centesimi superiori:	2,40%
maggiorato dello spread:	1,75%	tasso di interesse nominale: 4,15%
spese di istruttoria:	1.500,00 €	spese incasso rata: 3,00 €
imposta sostitutiva:	250,00 €	assicurazione incendio: 150,00 €
rimborso spese per intervento all'atto del funzionario incaricato della Banca:		100,00 €

Viene considerato un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto pari a 150.000 € moltiplicato per il numero di anni di durata del mutuo

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

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

	<b>Importo totale del credito:</b>	<b>96.100,00 €</b>
	<b>Costo totale del credito:</b>	<b>55.068,07 €</b>
	<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>151.168,07 €</b>
	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b>	<b>5,164%</b>
calcolato per un mutuo di:	100.000,00 €	durata del mutuo (anni): 20
	Parametro Euribor 3 mesi (base 365) media del mese precedente arrotondato ai 10 centesimi superiori:	2,40%
maggiorato dello spread:	1,75%	tasso di interesse nominale: 4,15%
spese di istruttoria:	1.500,00 €	spese incasso rata: 3,00 €
imposta sostitutiva:	2.000,00 €	assicurazione incendio: 150,00 €
rimborso spese per intervento all'atto del funzionario incaricato della Banca:		100,00 €

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



		VOCI	COSTI		
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	gratuita-		
		Incasso rata	Addebito in Conto Corrente CiviBank	3,00 €	
			Addebito in C/C CiviBank con surroga	5,00 €	
			Addebito SDD su altra Banca	10,00 €	
			Pagamento per cassa	10,00 €	
		Invio comunicazioni	Modalità cartacea	1,00 €	
			Modalità elettronica	0,00 €	
		Recupero spese per verifica stato avanzamento lavori		350,00 €	
		Recupero spese per atti modificativi del contratto; variazioni, frazionamenti, restrizioni e/o rinnovazioni di ipoteca		250,00 €	
		Intervento funzionario banca ad atti modificativi		Rimborso spese per intervento all'atto di funzionario incaricato della banca, come sopra dettagliato	
Accollo di mutuo		1,50% con un minimo di 500 €			
Sollecito pagamento rate		25,00 €			
Rilascio comunicazioni, certificazioni, dichiarazioni di interessi, duplicati quietanza, copia piani di ammortamento		25,00 €			
Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine		A carico del cliente, nella misura applicata dalla Compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	<i>ammortamento francese</i> il piano di ammortamento viene formulato prevedendo un importo iniziale della rata costante per tutta la durata del mutuo			
	<b>Tipologia di rata</b>	Costante			
	<b>Periodicità delle rate</b>	rate mensili o trimestrali			
	<b>Scadenza delle rate</b>	Ultimo giorno del mese o trimestre solare (è prevista una rata di soli interessi per l'allineamento della scadenza alla fine del periodo in corso alla data della stipula).			

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

### Mutuo a tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,150%	10	1.022,60 €	1.102,06 €	946,77 €
4,150%	15	750,23 €	842,11 €	664,62 €
4,150%	20	616,91 €	718,29 €	524,31 €
4,150%	25	539,15 €	648,62 €	440,72 €
4,150%	30	489,10 €	605,73 €	385,51 €

Il **Tasso Effettivo Globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee può essere consultato in Filiale e sul sito internet [www.civibank.it](http://www.civibank.it)

## 2. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER IL MUTUO A TASSO FISSO

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	<b>Importo totale del credito:</b>	<b>97.850,00 €</b>
	<b>Costo totale del credito:</b>	<b>43.214,48 €</b>
	<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>141.064,48 €</b>
	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b>	<b>5,418%</b>
Calcolato per un mutuo di:	100.000,00 €	durata del mutuo (anni): 15
		tasso di interesse nominale: 4,55%
spese di istruttoria:	1.500,00 €	spese incasso rata: 3,00 €
imposta sostitutiva:	250,00 €	assicurazione incendio: 2.250,00 €
rimborso spese per intervento all'atto del funzionario incaricato della Banca:		100,00 €

Viene considerato un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto pari a 150.000 € moltiplicato per il numero di anni di durata del mutuo

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

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	<b>Importo totale del credito:</b>	<b>96.100,00 €</b>
	<b>Costo totale del credito:</b>	<b>55.068,07 €</b>
	<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>151.168,07 €</b>
	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b>	<b>5,164%</b>
Calcolato per un mutuo di:	100.000,00 €	durata del mutuo (anni): 10
		tasso di interesse nominale: 4,58%
spese di istruttoria:	1.500,00 €	spese incasso rata: 3,00 €
imposta sostitutiva:	2.000,00 €	assicurazione incendio: 1.500,00 €
rimborso spese per intervento all'atto del funzionario incaricato della Banca:		100,00 €

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





		VOCI	COSTI		
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	gratuita-		
		Incasso rata	Addebito in Conto Corrente CiviBank	3,00 €	
			Addebito in C/C CiviBank con surroga	5,00 €	
			Addebito SDD su altra Banca	10,00 €	
			Pagamento per cassa	10,00 €	
		Invio comunicazioni	Modalità cartacea	1,00 €	
			Modalità elettronica	0,00 €	
		Recupero spese per verifica stato avanzamento lavori		350,00 €	
		Recupero spese per atti modificativi del contratto; variazioni, frazionamenti, restrizioni e/o rinnovazioni di ipoteca		250,00 €	
		Intervento funzionario banca ad atti modificativi		Rimborso spese per intervento all'atto di funzionario incaricato della banca, come sopra dettagliato	
Accollo di mutuo		1,50% con un minimo di 500 €			
Sollecito pagamento rate		25,00 €			
Rilascio comunicazioni, certificazioni, dichiarazioni di interessi, duplicati quietanza, copia piani di ammortamento		25,00 €			
Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine		A carico del cliente, nella misura applicata dalla Compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>		<i>ammortamento francese</i> il piano di ammortamento viene formulato prevedendo un importo iniziale della rata costante per tutta la durata del mutuo		
	<b>Tipologia di rata</b>		Costante		
	<b>Periodicità delle rate</b>		rate mensili o trimestrali		
	<b>Scadenza delle rate</b>		Ultimo giorno del mese o trimestre solare (è prevista una rata di soli interessi per l'allineamento della scadenza alla fine del periodo in corso alla data della stipula).		

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

### Mutuo a tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale
4,550%	10	1.041,80 €
4,580%	15	772,09 €

Il **Tasso Effettivo Globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee può essere consultato in Filiale e sul sito internet [www.civibank.it](http://www.civibank.it)



#### SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

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 INCLUSE NEL TAEG

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

<b>Tasso di mora</b>	3 punti percentuali in più del tasso d'interesse del finanziamento, ma comunque entro i limiti della L.108/1996 sull'usura.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	0,00 €
<b>Adempimenti notarili</b>	Spese notarili: vengono fatturate in base alle tariffe vigenti direttamente dal Notaio prescelto dal Cliente mutuatario.
<b>Assicurazione immobile</b>	Viene richiesta polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.
<b>Imposta di registro e tasse ipotecarie</b>	L'imposta di registro, le tasse ipotecarie e catastali sono calcolate dal Notaio secondo le norme fiscali vigenti e pagate dal Cliente direttamente al Notaio.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al DPR 601/1973. L'imposta è a carico del Cliente ed è calcolata sull'importo del finanziamento, nella misura prevista dalle norme fiscali vigenti, attualmente pari al 2% (seconda e ulteriori case di abitazione) oppure allo 0,25% (prima casa o finanziamento diversamente finalizzato), salvo esenzioni di legge.
<b>Recupero spese per rinuncia al mutuo già deliberato</b>	Pari al 50% delle spese di istruttoria
<b>Commissione di intermediazione per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di mutuo svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi bancari</b>	Rilevabile dal Foglio informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle disposizioni in materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 maggio 2005). I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca

#### TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria:** massimo 40 giorni

**Disponibilità dell'importo:** 3 giorni lavorativi, salvo la necessità di attendere gli adempimenti notarili

#### ALTRO

**Sgravi fiscali e sussidi pubblici:** Informazioni su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni sono reperibili consultando il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)), dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) oppure della regione autonoma Friuli Venezia Giulia ([www.regione.fvg.it](http://www.regione.fvg.it))

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI / IDENTIFICATIVI	Carta d'identità o passaporto validi
	Codice fiscale
DOCUMENTI REDDITUALI	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi (se presentate)
	Ultima CU ed ultime due buste paga (per lavoratori dipendenti)
DOCUMENTAZIONE PATRIMONIALE	Documenti attestanti il patrimonio immobiliare
	Documenti attestanti il patrimonio mobiliare
	Dettaglio dei rapporti intrattenuti con altri istituti di credito
DOCUMENTI PER IL FINANZIAMENTO	Domanda di finanziamento
	Documentazione inerente l'immobile oggetto di ipoteca: -preliminare di compravendita e/o proposta di acquisto -atto di provenienza dell'immobile (se presente) -planimetria e visura catastale -regolamento condominiale (se presente)
	Documentazione inerente le eventuali spese per manutenzione, ristrutturazione, recupero da finanziare (preventivi di spesa ed eventuali progetti, autorizzazioni, concessioni edilizie)

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ, RECLAMI E DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 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.

La parte mutuataria può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto alla Banca e ha diritto a una riduzione del Costo totale del credito in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.

Per i contratti di mutuo fondiario a tasso fisso stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipatamente restituito.

### 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

15 giorni dalla richiesta del Cliente o dalla ricezione della provvista, se successiva.

### Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R all'indirizzo Banca di Cividale SCpA. – Ufficio Reclami - Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 - 33043 Cividale del Friuli (UD) o per via telematica all'indirizzo e-mail [ufficioreclami@civibank.it](mailto:ufficioreclami@civibank.it) oppure all'indirizzo PEC [ufficioreclami@cert.civibank.it](mailto:ufficioreclami@cert.civibank.it).

La Banca deve rispondere nei termini previsti dalla normativa di riferimento, attualmente di 60 giorni.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i termini di cui sopra, può rivolgersi a: **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** presso la Banca d'Italia. 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 alla Banca.

Se il Cliente intende invece ricorrere all'autorità giudiziaria, dovrà preventivamente esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità dell'azione (ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 4 marzo 2010 n.28), presentando istanza:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR consultando il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

- oppure ad uno degli altri organismi di mediazione 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 presso l'ABF.

## 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.

Se il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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 al finanziatore, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
<b>BCE (tasso)</b>	Tasso di riferimento per le operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema (Tasso BCE) comunicato dalla Banca Centrale Europea.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>IRS (interest rate swap)</b>	L'IRS (interest rate swap) è un tasso di riferimento, utilizzato per i mutui a tasso fisso, che viene pubblicato anche su quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore".
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Euribor</b>	Tasso di riferimento, calcolato giornalmente per diverse durate (es. Euribor 3 mesi), che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee.

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, calcolare la soglia di usura e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. La soglia di usura è pari al TEGM aumentato di un quarto, con l'aggiunta di un margine di ulteriori 4 punti (la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).