

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI*****YouGo! Casa Bioedilizia Erogazione a S.A.L.******Tasso fisso******Informazioni sul finanziatore e sull'intermediario del credito*****Informazioni sulla Banca**

Finanziatore: **Banca Reale S.p.A.**

Sede: Corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino; capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato

Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it

Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; codice A.B.I.: 3138

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni

Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Dati e qualifica dell'intermediario del credito

Nome e Cognome/Ragione sociale: _____

Persona/Ufficio da contattare: _____

Sede (Indirizzo) _____

Telefono e E-mail _____

Iscrizione ad Albi o Elenchi _____

Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco _____

Qualifica _____

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, 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.

Altro***YouGo! Casa Bioedilizia Erogazione a S.A.L. a tasso fisso***

Il mutuo con erogazione "a Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.)" è un finanziamento a medio-lungo termine e la sua durata massima è pari a 25 anni, comprensivi del periodo di preammortamento di massimo 24 mesi concesso per il periodo di completamento lavori.

Con il mutuo YouGo! Casa Bioedilizia Erogazione a S.A.L. il finanziamento concesso è erogato, per una parte, contestualmente alla stipula del contratto e per la parte residua successivamente alla verifica dello Stato di Avanzamento Lavori da parte di un tecnico di fiducia della Banca.

I successivi atti di erogazione sono stipulati sotto forma di scritture private oppure di atto pubblico, a scelta della Banca, con l'intervento di un notaio.

Il limite di finanziabilità dello Stato di Avanzamento Lavori è fissato all'atto della stipula del contratto di mutuo e deve essere sempre rispettato durante ogni fase dell'esecuzione dei lavori. Le richieste di ulteriori erogazioni devono essere avanzate entro, e non oltre, la scadenza del periodo di preammortamento, restando inteso che, in caso contrario, la Banca avrà il diritto di ritenere il mutuo consolidato nella somma complessiva erogata fino a tale data, dandone comunicazione alla parte mutuataria a mezzo lettera raccomandata.

Entro la data indicata nel contratto, l'iniziativa finanziata dovrà risultare ultimata. La Banca potrà non dare corso a ulteriori erogazioni qualora non ritenga idonee le garanzie offerte, o siano mutate le condizioni economiche e/o patrimoniali della parte mutuataria o la stessa non abbia provveduto, per

qualsiasi motivo, al regolare avanzamento delle iniziative finanziate od all'ultimazione delle medesime nei tempi previsti, ovvero stia realizzando le opere in modo non conforme alla legge, agli strumenti urbanistici, al progetto approvato con la relativa concessione edilizia.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". L'ipoteca dovrà essere di primo grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali). L'ipoteca sarà concessa per un importo pari al doppio della somma mutuata.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi.

La durata massima per la realizzazione delle opere e quindi per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo 24 mesi; in quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi. È comunque prevista la possibilità, prima della scadenza di detto periodo, di richiedere l'erogazione a saldo del finanziamento. In tale ipotesi le rate successive saranno composte da una quota di capitale ed una quota di interessi.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, secondo un tasso fisso.

Le rate sono mensili.

È un mutuo ipotecario a cui si applica un tasso fisso finito, senza indice di riferimento né spread.

Salvo che al momento della conclusione del contratto ricorrano le condizioni elencate dell'articolo 120 quaterdecies del T.U.B., il mutuo è regolato in Euro e non si considera un finanziamento denominato in valuta estera.

Oneri a carico del mutuatario

Allo scopo di determinare lo Stato di Avanzamenti Lavori sono richieste diverse perizie tecniche estimative il cui costo è a carico del Cliente. Le perizie vengono effettuate da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

Sono a carico del mutuatario spese e onorari notarili, regolati e corrisposti direttamente al notaio. La scelta del notaio è di competenza del mutuatario.

Deve essere iscritta un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di garanzia di importo pari al 200% della somma finanziata.

È obbligatorio assicurare l'immobile oggetto dell'ipoteca presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca, con polizza C.A.R. (*Contractor's All Risk*) per tutta la durata del preammortamento del mutuo, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, esplosione e altri rischi eventualmente indicati dalla banca e per valore ritenuto congruo dalla banca.

Per quei mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età uguale o superiore a 75 anni, la Banca richiede la stipula di una polizza assicurativa per il caso morte presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra la copertura richiesta, con vincolo a favore della Banca e per un importo assicurato che non deve, di massima, essere inferiore all'ammontare del residuo capitale desunto dal piano di ammortamento, al raggiungimento del settantacinquesimo anno di età del richiedente.

Inoltre, il Cliente dovrà obbligatoriamente assicurare l'immobile a ristrutturazione/costruzione ultimata presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale per la copertura dei rischi incendio/scoppio e con pagamento a premio unico.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- in caso di fideiussione, il fideiussore risponde con tutto il suo patrimonio in caso di inadempimento della parte mutuataria fino all'ammontare massimo della garanzia concessa, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria;
- in caso di terzo datore di ipoteca, il terzo datore del bene in ipoteca in caso di inadempimento della parte mutuataria può subire la vendita all'asta del bene con il versamento del ricavato alla Banca a soddisfazione dei suoi crediti e delle spese di procedura, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria

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.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: euro 100.000,00

Costo totale del credito: euro 90.166,06

Importo totale dovuto dal cliente: euro 190.166,06

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,88%

Esempio rappresentativo: il TAEG riportato è stato calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) e alla data del 10.01.2024 ipotizzando un mutuo a tasso fisso con erogazione a S.A.L. per la costruzione/ristrutturazione di prima casa, di importo di 100.000,00 euro (importo finanziato); sono state previste rate di ammortamento mensili e piano di ammortamento francese con durata 25 anni, comprensivi di 24 mesi per il completamento dei lavori. Il tasso di interesse nominale annuo applicato all'esempio è pari a 5,50%, senza indice di riferimento e senza spread.

Nel calcolo del costo totale del credito (90.166,06 euro) sono stati considerati: interessi (87.322,06 euro), spese di istruttoria (1.000,00 euro), spese di perizia (il costo di perizia è applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca e prevede una commissione minima di 200,00 euro + IVA), spese per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge (gratuite), incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto (4,50 euro)* e l'imposta sostitutiva che è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa). Pertanto, l'importo totale dovuto dal cliente è pari a Euro 190.166,06.

Si è considerato un LTV (Loan to Value) pari all'80% ed un valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 euro

* Le spese di incasso rata sono pari a 3,00 euro se l'incasso avviene con pagamento per cassa e sono gratuite se l'incasso della rata si effettua con addebito in conto corrente presso Banca Reale.

Nel caso di portabilità tramite **surroga** non sono previste spese di istruttoria, né di perizia e l'imposta sostitutiva è esente.

Oltre al **TAEG** possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	l'importo non potrà eccedere l'80% del valore dell'immobile accertato dal perito. In caso di portabilità tramite surroga: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore di perizia.
Durata	fino a 25 anni, comprensivi del periodo di preammortamento di massimo 24 mesi per il completamento dei lavori. (l'età massima del cliente alla scadenza naturale dell'operazione di mutuo non potrà essere superiore a 80 anni. In presenza di richiedenti che non siano dipendenti a tempo indeterminato, inclusi i contratti c.d. a tutela crescente, il richiedente, se trattasi di prima casa non può avere un'età superiore a 60 anni all'atto della domanda.)
Garanzie accettate	Il mutuo deve essere garantito da ipoteca su bene immobile residenziale ubicato in Italia. Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica estimativa il cui costo è a carico del Cliente. Il costo di perizia è applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca e prevede una commissione minima di 200,00 euro + IVA. La perizia viene effettuata da un perito conosciuto e gradito alla Banca. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi.

Tassi disponibili			
Tasso di interesse nominale annuo per il periodo di completamento dei lavori	Tasso fisso. Durante la realizzazione delle opere, quindi per le singole erogazioni, il cliente corrisponderà rate di soli interessi calcolate sulla base di un tasso di interesse fisso, senza indice di riferimento né spread.		
	Rata mensile	Durata 20 ANNI	T.a.n. 5,50%
Tasso di interesse nominale annuo in ammortamento	Tasso fisso. Al saldo del finanziamento, oppure al termine della durata massima della realizzazione delle opere fissata in un massimo di ventiquattro mesi, il cliente corrisponderà rate di ammortamento comprensive di una quota capitale e una quota interessi calcolate sulla base di un tasso di interesse fisso, senza indice di riferimento né spread.		
	Rata mensile	Durata 20 ANNI	T.a.n. 5,500%
Indice di riferimento	Non previsto		
Spread	Non previsto		

Tasso di interesse di preammortamento

corrisponde al tasso di interesse nominale annuo

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1.000,00 euro; esente in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
Imposta sostitutiva	pari allo 0,25% (prima casa) o 2% (seconda casa) della somma finanziata; esente in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga.

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	4,50 Euro
Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 Euro
Invio comunicazioni previste dalla legge cartaceo solo su richiesta	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge online	gratuite

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese

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

(L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni), comprensiva del periodo di stato avanzamento dei lavori	Importo della rata mensile di ammortamento per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,50%	5	€ 3.024,09	n.a.	n.a.
5,50%	10	€ 1.294,43	n.a.	n.a.
5,50%	15	€ 903,18	n.a.	n.a.
5,50%	20	€ 734,82	n.a.	n.a.
5,50%	25	€ 643,79	n.a.	n.a.

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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.bancareale.it).

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile contro i danni causati da scoppio incendio:

- stipulata per valore ritenuto congruo dalla banca, per tutta la durata del preammortamento del mutuo, a premio unico, presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale;
- stipulata a ristrutturazione/costruzione ultimata, per tutta la durata del mutuo, presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale per la copertura dei rischi incendio/scoppio e con pagamento a premio unico.

Assicurazione Temporanea Caso Morte: eventualmente richiesta (a discrezione dell'organo deliberante) la stipula presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra la copertura richiesta dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale. Per quei mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età uguale o superiore ai 75 anni viene sempre richiesta la stipula. L'importo assicurato non deve, di massima, essere inferiore all'ammontare del residuo capitale desunto dal piano di ammortamento, al raggiungimento del settantacinquesimo anno di età del richiedente. 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:

Tasso di mora	2% oltre il tasso di interesse contrattualmente in vigore
Sospensione pagamento rate	gratuite
Adempimenti notarili	a carico del Cliente che li regolerà direttamente con il professionista prescelto; a carico Banca in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
Imposta di registro	a carico Cliente, secondo la normativa fiscale pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	a carico Cliente, secondo la normativa fiscale pro tempore vigente
Assicurazione Temporanea Caso Morte	a carico Cliente
Assicurazione immobile	a carico Cliente
Perizia Tecnica	costo indipendente dalla Banca applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca; commissione minima di 200,00 euro + IVA a carico Banca in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
Spese per successive ispezioni, accertamenti, verifiche tecniche sullo stato avanzamento lavori	costo indipendente dalla Banca applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca
Variazione/restrizione ipoteca	100,00 euro oltre agli oneri notarili
Accollo mutuo	200,00 euro oltre agli oneri notarili
Rinegoziazione	100,00 euro
Rinnovazione dell'ipoteca	100,00 euro
Assenso alla cancellazione ipotecaria	gratuite
Estinzione anticipata	gratuite
Certificazione interessi a richiesta	10,00 euro

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 60 giorni dal ricevimento della documentazione richiesta
- Disponibilità dell'importo: massimo 30 giorni dalla stipula

ALTRO

Finalità	ristrutturazione o costruzione di un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui gi. ottenuti per le stesse finalità. (mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga)
Erogazione	In più momenti in base al progetto e allo stato di avanzamento lavori costruzione o ristrutturazione

Divisa	euro
Metodo di calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)

Informazioni e documenti per la verifica del merito del credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni e i documenti indicati.

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

	DOCUMENTO	DOVE REPERIRLO
DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE LA PRATICA	Preliminare di compravendita (Compromesso) o proposta di acquisto	In possesso dei richiedenti
	Domanda di mutuo firmata dai richiedenti in originale	Banca
	Copia atto di provenienza (ultimo rogito d'acquisto dell'immobile portato a garanzia)	Venditore
	Planimetrie e Scheda catastale N.C.E.U. incluso eventuali pertinenze (box-cantina)	Venditore
	Copia della visura catastale aggiornata	Venditore/Notaio
	Copia del certificato di abitabilità/agibilità	Venditore
	Eventuale domanda di condono edilizio con ricevute di pagamento oblazione	Richiedente
	Preventivo lavori e computo metrico estimativo (in caso di ristrutturazione)	Richiedente
DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE I RICHIEDENTI	Carta di identità non scaduta	Comune
	Certificato di residenza - originale	Comune
	Certificato di residenza storico (richiesto in caso di omonimia protesti) - originale	Comune
	Permesso o carta di soggiorno valido (se scaduta domanda di rinnovo presentata)	Questura
	Certificato Stato di famiglia - originale	Comune
	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o documento equipollente per gli stranieri residenti) o attestazione notarile equivalente – solo se richiesta l'intestazione del mutuo/immobile in capo ad uno solo dei due coniugi	Comune
	Omologa di separazione o sentenza di divorzio	Tribunale
	Codice Fiscale	Agenzia delle Entrate
	Modulo Informativa Dati Personali	Banca
	Modulo Adeguata Verifica della Clientela	Banca
DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE I RICHIEDENTI DIPENDENTI – SEZ. FINANZIARIA	Modulo SEPA Direct Debit	Banca
	Modulo Informativa sui Sistemi di Informazioni Creditizie	Banca
	Ultime 3 buste paga/pensione (se dipendente da meno di due anni nell'attuale azienda, anche cedolini della precedente occupazione). Nel caso di variazione contratto o aumenti retributivi avvenuti recentemente e non documentati da CUD, raccogliere busta paga ante aumento e 3 buste paga post aumento	Datore di lavoro
	Ultimo modello CUD (oppure mod. 730, mod. Unico)	Caf/Commercialista
DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE I RICHIEDENTI LAVORATORI AUTONOMI – SEZ. FINANZIARIA	Documentazione attestante l'anzianità lavorativa di almeno due anni nello stesso settore per dipendenti a tempo determinato	Datore di lavoro
	Estratto di C/C degli ultimi 3 mesi con evidenza domiciliazione dello stipendio/pensione	Richiedente
	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi personali e ultime 2 dichiarazioni delle società di persone.	Commercialista
	Ricevuta di presentazione dei Modelli Unici inviati	Richiedente
	Certificato iscrizione C.C.I.A.A / Iscrizione all'Albo / Certificato di attribuzione della partita iva	Richiedente
	Ultimi 2 bilanci della ditta individuale/Società di Persone (se obbligati alla relazione)	Commercialista
	Versamenti Imposte F24	Commercialista
	Estratto di C/C degli ultimi 3 mesi	Richiedente

Per la verifica del merito di 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 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.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Dal momento in cui il Cliente mette a disposizione della Banca tutta la documentazione necessaria e gli importi dovuti, la Banca procede all'estinzione del rapporto entro 5 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami (corso Giuseppe Siccaldi, 13 - 10122, Torino (TO)), oppure via fax al numero fax +39 011 5165550, o per via telematica all'indirizzo email info.reclami@bancareale.it, oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca.
- 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.

Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

La Guida pratica all'ABF è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito 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.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le imposte e tutte le spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i

	costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato rimborso.
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 finanziamento.
Loan to Value	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile riportato nella perizia. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione.
Mutuo finalizzato alla portabilità attraverso surroga	Mutuo finalizzato al rimborso di un mutuo fondiario originariamente erogato da altro Istituto garantito da immobile ad uso abitativo situato in Italia con un massimale finanziabile pari all'80% del valore dell'immobile stesso. L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.
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 capitale aumenta.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali). La rata composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla Banca per il prestito.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso Annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed 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, ad 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 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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso diventa usurario. Per verificare se un tasso d'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 fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Valuta estera	Si intende una valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il

consumatore 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 consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto
