

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Chirografario TASSO FISSO CONSUMATORI SOCI PER ACQUISTO E COSTRUZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE \_nr 1460

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sul finanziatore

CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Societa' Cooperativa

Via V. Alfieri 19 - 87036 - Rende (CS)

Tel. : + 39 0984.841811 - Fax: + 39 0984.841805

Sito web: [www.mediocrati.it](http://www.mediocrati.it) - Email: [credito.cooperativo@mediocrati.bcc.it](mailto:credito.cooperativo@mediocrati.bcc.it) - PEC: 07062.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cosenza n. 02300410780

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5419, Cod. ABI: 07062.3

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160927

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

### Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(da compilare a cura del soggetto che effettua l'offerta e che entra in contatto con il Cliente)

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o 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". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è MENSILE.

### 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.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto 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 chirografario, 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.

### REQUISITI MINIMI

Il mutuo chirografario disciplinato nel presente documento e' riservato ai clienti consumatori soci della banca per acquisto e costruzione di immobili residenziali e non residenziali.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 30.000,00 euro  
Costo totale del credito: 8.308,20 euro  
Importo totale dovuto dal cliente: 38.308,20 euro  
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 10,69350%

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

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: finanziamento di euro 30.000,0 durata complessiva 5 anni, tasso nominale annuo fisso 9,3000% importo rata mensile 627,22 euro, commissione incasso rata euro 4,00, commissione istruttoria euro 360,00, imposta sostitutiva euro 75,00,.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,20000% dell'importo finanziato, con un minimo di 300,00 euro

Imposta sostitutiva: 75,00 euro

Spese incasso rata: 4,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

*Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 12,36200%*

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

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Ai fini del calcolo del TAEG e' stato considerato un premio unico anticipato non finanziato pari a 1.007,30 euro, relativo alla sottoscrizione della polizza assicurativa facoltativa 'Formula prestito al sicuro 1.0', abbinata al finanziamento. L'esempio e' stato effettuato su un soggetto Persona Fisica con eta' assicurativa pari a 40 anni, status occupazionale 'Dipendente Privato' da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore a settimana. Coperture offerte: Decesso, Invalidità totale e permanente e Perdita Involontaria d'impiego. La durata della polizza e' pari a 5 anni, corrispondente alla durata del finanziamento. Il premio viene addebitato tramite SDD (Sepa Direct Debit) su conto corrente.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,20000% dell'importo finanziato, con un minimo di 300,00 euro

Imposta sostitutiva: 75,00 euro

Spese incasso rata: 4,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa facoltativa: SPESE ASS NO OB 1.007,30 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | euro 999.999.999,99                                                                                                                                 |
| Durata minima                       | un anno e SETTE mesi                                                                                                                                |
| Durata massima                      | DIECI anni                                                                                                                                          |
| Garanzie accettate                  | fidejussione, pegno                                                                                                                                 |
| Valute disponibili                  | Euro<br>Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto". |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile                                                                                        |

## Tassi disponibili

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di interesse nominale annuo fisso | 9,30000%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Indice di riferimento                   | Eurirs ad es. 5 anni amministrato da Intercontinental Exchange (ICE)<br><br>Valore attuale 2,30000%<br><br>Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle Informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. |
| Spread                                  | + 7,0000 punti percentuali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

TASSO DI PREAMMORTAMENTO NOMINALE ANNUO FISSO UGUALE A TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO FISSO. Durata preammortamento: minimo 3 mesi , massimo 24 mesi. I tassi fissi vengono determinati il 31 marzo, il 30 giugno, il 30 settembre e il 31 dicembre di ogni anno in base al seguente indice di riferimento: EUR IRS LETTERA 5Y/6M arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori aumentato dello spread sopra riportato .

#### Spese

##### Spese per la stipula del contratto

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Istruttoria         | 1,20000% dell'importo finanziato, con un minimo di 300,00 euro |
| Imposta sostitutiva | 0,25% oppure 2% della somma erogata                            |

##### Spese per la gestione del rapporto

|                                      |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Spese incasso rata                   |                                                      |
| - con addebito in c/c                | 4,00 euro                                            |
| - mediante SDD                       | 4,00 euro                                            |
| - per cassa                          | 4,00 euro                                            |
| Commissioni incasso rata             | 0,00000%                                             |
| Spese invio quietanza*:              |                                                      |
| - cartaceo                           | 0,00 euro                                            |
| - in formato elettronico             | gratuito                                             |
| Spese per avviso scadenza rata*:     |                                                      |
| - cartaceo                           | 0,00 euro                                            |
| - in formato elettronico             | gratuito                                             |
| Spese per comunicazioni periodiche*: |                                                      |
| - cartaceo                           | 0,00 euro                                            |
| - in formato elettronico             | gratuito                                             |
| Periodicità di invio                 | Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto |

\* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

##### Piano di ammortamento

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di ammortamento   | Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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. |
| Tipologia di rata      | Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.                                                                                                                                                                                            |
| Periodicità delle rate | MENSILE                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO: "Il Sole 24 ORE" e/o riviste equipollenti, o in mancanza sull'apposita pagina del circuito telematico 'Reuters' o in altro circuito similare.)

| Indice di riferimento                                           | Data       | Valore   |
|-----------------------------------------------------------------|------------|----------|
| EUR IRS LETTERA 5Y/6M arrotondato ai cinque centesimi superiori | 30/06/2025 | 2,30000% |
| EUR IRS LETTERA 5Y/6M arrotondato ai cinque centesimi superiori | 31/03/2025 | 2,40000% |

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

##### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| 9,30000%                     | 10                              | 1.283,39 euro                                      |

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

| Servizi accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte.</p> <p>Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.</p> | <p>Il cliente può sottoscrivere una delle polizze di BccAssicurazioni SpA collocate dalla banca: 'FORMULA PRESTITO AL SICURO 1.0'.</p> <p>Garanzie offerte: Decesso e Invalidità Totale Permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 66% (indennizzo fino a 80.000 euro), Inabilità Temporanea Totale per Lavoratori Autonomi, malattia grave per Non Lavoratori, Dipendenti Pubblici, privati di Aziende Familiari e key man, Perdita Involontaria d'impiego per Dipendenti Privati. Età assicurabile: 18-74 anni.</p> <p>FORMULA MUTUO AL SICURO 3.0' per chirografi superiori a 80.000 euro.</p> <p>Garanzie offerte: Decesso e Invalidità Totale Permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, Perdita Involontaria d'impiego per i Dipendenti Privati, Inabilità temporanea totale per i Lavoratori Autonomi/key Man; Ricovero ospedaliero per i Non lavoratori, Dipendenti pubblici e privati di aziende familiari. Età assicurabile: 18-65 anni.</p> <p>Per maggiori dettagli consultare i set informativi su: <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a></p> |
| <p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG con sottoscrizione della polizza facoltativa 'Formula Prestito al Sicuro 1.0' di BCC Assicurazioni collocata dalla banca. L'esempio si riferisce a un soggetto assicurato persona fisica di 40 anni, status lavorativo dipendente privato da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore a settimana. Le coperture includono: decesso da infortunio o malattia, invalidità totale e permanente pari o superiore al 66% da infortunio o malattia, perdita involontaria d'impiego. La durata della copertura assicurativa è pari a quella del mutuo, ovvero 5 anni. Il premio è unico, corrisposto in via anticipata tramite addebito diretto su conto corrente (SDD). Il premio non è finanziato e pertanto non è incluso nell'importo del finanziamento. Si precisa che tale ipotesi è utilizzata esclusivamente a titolo esemplificativo per il calcolo del TAEG e non rappresenta un'offerta né un obbligo di sottoscrizione della polizza. SPESE ASS NO OB 1.007,30 euro anticipato.</p>                                           |

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

Il consumatore può recedere dai servizi accessori entro 60 giorni dalla decorrenza della copertura. Il recesso decorre dalle ore 24:00 del giorno di spedizione della comunicazione e comporta il rimborso del premio versato, al netto di imposte e quota rischio corso. Per contratti superiori all'anno, il recesso è ammesso dopo 5 anni, con effetto dalla scadenza annuale successiva e comunicazione almeno 60 giorni prima. In caso di estinzione anticipata o trasferimento del mutuo, il consumatore può scegliere di annullare o mantenere le polizze fino alla scadenza originaria. Se annullate, la Compagnia rimborsa la parte di premio non goduta al netto delle spese amministrative. Per saperne di più si rimanda ai Set Informativi su [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com)

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

| Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg                                                                     |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di mora                                                                                                     | 2,00000 punti in più del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora |
| Adempimenti notarili                                                                                              | Secondo la tariffa del notaio incaricato                                                                                                                                              |
| Assicurazione immobile facoltativa                                                                                | Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori                                                                                                                           |
| Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva          | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente                                                                                                              |
| Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente                                                                                                              |
| Rinegoziazione mutuo                                                                                              | 0,00 euro                                                                                                                                                                             |
| Spese per sollecito di pagamento                                                                                  | 0,00 euro                                                                                                                                                                             |
| Spese per altre comunicazioni                                                                                     | 0,00 euro                                                                                                                                                                             |
| Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata                                                                | 0,00 euro                                                                                                                                                                             |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Accollo mutuo                      | 0,00 euro |
| Frazionamento e ripartizione mutuo | 0,00 euro |
| Compenso per estinzione anticipata | 0,00000%  |

#### Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro centoventi giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- Disponibilità dell'importo: entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

#### 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 venti giorni dalla richiesta.

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

|                                        |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENTI DI RICONOSCIMENTO/ANAGRAFICI | 1) Documento d'identità valido e codice fiscale/Tessera sanitaria del/i richiedente/i e o del/i garante/i 2) Stato di famiglia, certificato di residenza           |
| DOCUMENTI REDDITUALI                   | Dichiarazione dei redditi del/i richiedente/i e o del/i garante/i (modello 730, modello Unico, CUD); ultime due buste paga del/i richiedente/i e o del/i Garante/i |
| CONSENSI                               | Privacy e modulo consenso alle visure (CRIF, CR, CRA, CRIBIS, ecc) richiedente/i e/o garante/i                                                                     |
| ALTRA DOCUMENTAZIONE                   | Eventuali altre informazioni reddituali/patrimoniali o altri documenti specifici richiesti dalla filiale                                                           |

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 finanziamento con un preavviso di almeno zero 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

##### 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovuto a seguito del recesso.

##### RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Società Cooperativa - Via V. Alfieri - 87036 - Rende (CS), mail [ufficio.reclami@mediocrati.bcc.it](mailto:ufficio.reclami@mediocrati.bcc.it) e PEC [07062.bcc@actaliscertymail.it](mailto:07062.bcc@actaliscertymail.it)), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine può rivolgersi 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 alla banca
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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](http://www.conciliatorebancario.it)

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

#### 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.

#### Glossario

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accollo                              | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Imposta sostitutiva                  | Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.                          |
| Ipoteca                              | 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.                                                                                                                                                                                 |
| Istruttoria                          | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Indice di riferimento                | Indice 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 "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.                                                                                                                                                                                                       |
| Rinegoziazione                       | Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.                                                                                            |
| Tasso annuo effettivo globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.                                                                                            |
| Tasso di interesse nominale annuo    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                       |
| Tasso di mora                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tasso effettivo globale medio (TEGM) | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. |