

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI PROGETTO CASA TASSO VARIABILE BCE CON FONDO DI GARANZIA SOCI

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Banca del Catanzarese Credito Cooperativo

Via San Francesco di Paola - 88044 - Marcellinara (CZ)

Tel. : 0961 996719 - Fax: 0961 996719

Sito web: www.bancadelcatanzarese.it - Email: segreteria@catanzarese.bcc.it - PEC: 07091.bancadelcatanzarese@actalis-certmail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Catanzaro n. 198133

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. 5766, Cod. ABI: 7091

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. C106273

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

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 variabile. La periodicità delle rate è mensile.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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

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

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario, 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.

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 e sul sito del finanziatore www.bancadelcatanzarese.it.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro

Costo totale del credito: 58.053,73 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 228.053,73 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 2,54100%

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.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: lavoratore dipendente da almeno 12 mesi con almeno 16 ore a settimana e di età pari a 30 anni, finanziamento di euro 170.000,00 di durata 25 anni con rata mensile, tasso di interesse 2,30 %, spese di istruttoria di euro 1.500,00, spese di incasso rata di euro 2,00 e spese per comunicazioni ai sensi di legge sotto indicati gratuite, premio unico anticipato di polizza obbligatoria (scoppio e incendio) di euro 530,28, spese di perizia di euro

250 e imposta sostitutiva secondo previsioni di legge.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 2,65280%

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.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: ipotesi sopra riportata più premio di polizza facoltativa con premio annuo pari a 81,12 euro per tutta la durata del finanziamento.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 65% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	CINQUE anni
Durata massima	VENTICINQUE anni
Garanzie accettate	Iscrizione ipotecaria. La valutazione dell'immobile "Perizia" è obbligatoria ed è eseguita da un professionista incaricato dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato sul territorio nazionale
Valute disponibili	Euro 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 variabile	
Indice di riferimento	BCE (EX/TUR) amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+0,00000%
Spread	+ 2,30000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	2,30000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	BCE (EX/TUR) amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+0,00000%
Spread	+ 2,30000%
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	2,30000%

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Perizia Tecnica	Per i dettagli si faccia riferimento al relativo foglio informativo denominato Perizia

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	2,00 euro
- per cassa	2,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
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
----------------------	--

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	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

Indice di riferimento	Data	Valore
BCE (EX/TUR)	10/03/2016	+0,00000
BCE (EX/TUR)	10/09/2014	+0,05000
BCE (EX/TUR)	11/06/2014	+0,15000
BCE (EX/TUR)	13/11/2013	+0,25000
BCE (EX/TUR)	02/05/2013	+0,50000
BCE (EX/TUR)	05/07/2012	+0,75000
BCE (EX/TUR)	14/12/2011	+1,00000
BCE (EX/TUR)	09/11/2011	+1,25000
BCE (EX/TUR)	13/07/2011	+1,50000
BCE (EX/TUR)	07/04/2011	+1,25000
BCE (EX/TUR)	01/01/2010	+1,00000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

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 mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,30000%	10	933,75 euro	1.008,67 euro	862,45 euro
2,30000%	15	657,53 euro	742,35 euro	579,02 euro
2,30000%	20	520,32 euro	612,32 euro	437,32 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.bancadelcatanzarese.it).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa ESEMPIO. <i>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti "Informazioni Generali". Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto del Finanziatore. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, tale polizza sarà posta a beneficio diretto di quest'ultimo. Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti "Informazioni Generali". Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultimo.</i>	Assimoco VITA S.p.A; Bcc Vita
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. <i>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti "Informazioni Generali" il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.</i>	Assimoco VITA S.p.A; Bcc Vita

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 punti in piu' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
Penale di mora	0,50000% dell'importo della rata non pagata
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
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	4,00 €
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	8,00 €
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 75,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Accollo mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro 45 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI

Documenti anagrafici (per ciascun richiedente/garante/terzo datore d'ipoteca)

Fotocopia documento di identità (valido e leggibile);

Fotocopia tesserino codice fiscale;

Certificato contestuale (Residenza, Stato di famiglia, Stato Civile);

Estratto Atto di matrimonio o di stato libero (con annotazione del regime patrimoniale scelto);

In caso di Separazione/Divorzio sarà necessario richiedere anche:

Separazioni consensuali: Omologa del Tribunale;

Separazioni giudiziarie: Sentenza del Giudice;

Ulteriori documenti anagrafici per lavoratori con contratto di lavoro "atipico"

Documentazione anagrafica (esclusa l'autocertificazione) dalla quale sia verificabile la condizione di coniuge, convivente, parente entro il primo grado del cointestatario/garante;

DOCUMENTI REDDITUALI

Documenti reddituali per lavoratori dipendenti, atipici e pensionati

Ultimi Tre Cedolini di stipendio/pensione;

Ultimo due CUD / Ultimi due Dichiarazione dei redditi (730/Unico) con relative ricevute di presentazione;

Per lavoratori atipici:

Estratto conto degli ultimi 6 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca), per ogni intestatario del conto presso cui viene accreditato lo stipendio se non correntista della Banca;

Per dipendenti e pensionati:

Estratto conto degli ultimi 6 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca), per ogni intestatario del conto presso cui viene accreditato lo stipendio o la pensione se non correntista della Banca;

Documenti reddituali per professionisti:

Mod. Unico degli ultimi due anni con relative ricevute di presentazione;

Mod. Unico dell'azienda riferito all'ultimo anno (se disponibile) completo di ricevuta di presentazione;

Certificato di iscrizione all'Albo professionale (qualora presente);

Estratto conto degli ultimi 6 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca), per ogni intestatario, del conto personale, professionale e dell'azienda se non correntista della Banca;

Documenti reddituali per imprenditori:

Mod. Unico degli ultimi due anni con relative ricevute di pagamento;

Certificato CCIAA aggiornato;

Ultimo Modello Unico dell'Azienda con situazione contabile di fine esercizio;

Estratto conto degli ultimi 6 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca), per ogni intestatario, del conto personale, professionale e dell'azienda se non correntista della Banca;

DOCUMENTI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Copia Atto di provenienza dell'immobile;

Planimetria Catastale;

Visura Catastale;

Certificato di agibilità (se disponibile);

Dettaglio spese di ristrutturazione, fatture, o computo metrico (solo mutui per ristrutturazione);

Concessione edilizia e/o autorizzazione comunale e/o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o altra documentazione relativa alle procedure (solo mutui per ristrutturazione e costruzione);

Compromesso di vendita, datato e sottoscritto dalle parti (solo mutuo per acquisto);

In caso di Acquisto immobili in edilizia convenzionata è necessario richiedere anche:

Testo della Convenzioni di riferimento;

In caso di Surroga è necessario richiedere anche:

Copia dell'atto di mutuo precedente;

Conteggio estintivo della Banca precedente;

In caso di Mutuo in asta è necessario richiedere anche:

Bando di partecipazione all'asta;

Ordinanza di vendita/Avviso di vendita;

Perizia redatta dal CTU;

Relazione notarile preliminare, se messa a disposizione dal Tribunale;

In caso di Successione è necessario richiedere anche:

Certificato storico di famiglia del decuius;

Dichiarazione di Successione, con relativi versamenti attestanti il pagamento delle imposte successorie;

Verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento (ove presente) o copia autenticata dell'accettazione tacita dell'eredità (ove presente);

In caso di Acquisto da impresa di costruzioni è necessario richiedere anche:

Concessione edilizia (se disponibile);

Atto di provenienza del terreno dove l'immobile è stato edificato;

In caso di Donazione è necessario richiedere anche:

Copia dell'atto di donazione;

Certificato storico di famiglia del donante

Documenti anagrafici (per ciascun richiedente/garante/terzo datore di ipoteca)	Fotocopia documento di identità (valido e leggibile);
Documenti anagrafici (per ciascun richiedente/garante/terzo datore di ipoteca)	Fotocopia tesserino codice fiscale;

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 esercitare in ogni momento, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo il compenso stabilito nel contratto. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca del Catanzarese Credito Cooperativo - Via San Francesco di Paola - 88044 - Marcellinara (CZ), mail segreteria@catanzarese.bcc.it e PEC 07091.bancadelcatanzarese@actalis-certmail.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito 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.

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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
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 di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.