BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO
CREDITO COOPERATIVO ITALIANO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

IPOTECARIO FONDIARIO MCD-TV CAP&FL

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO

Sede Legale: Via Mons. Vito Pernicone, 1 - 94017 – Regalbuto (EN), Tel. **0935 911200**
E-mail: lariscossa@bccregalbuto.it Sito internet: www.bccregalbuto.it
Iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo e Enna e Codice Fiscale n. **00037750866**
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 1679 – ABI: **8954 -** Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A158659
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA **02529020220**
Aderente ai Fondi di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e degli Obbligazionisti BCC

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Il cliente rimborsa il mutuo 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile con Cap & Floor

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) entro determinati limiti fissati nel contratto.
In particolare, nei mutui che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (floor) e/o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo (floor) o salire al di sopra del massimo (cap).
La presenza dei limiti di tasso nel contratto di mutuo a tasso variabile, nel linguaggio finanziario, implica l'esistenza dei cosiddetti "derivati impliciti".
Nel dettaglio, nel mutuo a tasso variabile con soglia di tasso minimo è prevista una clausola contrattuale che, dal punto di vista finanziario, si traduce nella presenza implicita di un'opzione *floor*.
L' opzione *floor* è uno strumento finanziario derivato che consente a chi lo acquista, a fronte di un premio da versare, di porre un limite alla variabilità in discesa di un determinato indice o di un prezzo, ricevendo la differenza che alla scadenza/alle scadenze contrattuali si manifesta tra l'indice/prezzo di riferimento ed il limite fissato.
Nel presente mutuo a tasso variabile, **il cliente risulta essere il venditore dell'opzione *floor* alla Banca, senza ricevere il pagamento di alcun corrispettivo (opzione gratuita);** tale opzione garantisce alla Banca che la variabilità del rendimento dell'attività finanziaria (tasso del finanziamento) non possa scendere sotto di un rendimento certo (limite minimo predeterminato del tasso). È quindi garantito alla Banca un rendimento minimo contro un eventuale ribasso del tasso parametro variabile (ad esempio il tasso Euribor), cui è indicizzato il finanziamento, oltre il livello della soglia percentuale predeterminata.

Di contro, nel mutuo a tasso variabile può essere prevista anche una soglia di tasso massimo che, da un punto di vista finanziario, si traduce nella presenza implicita di un'opzione *cap*.
L'opzione *cap* è uno strumento finanziario derivato che consente, a chi lo acquista, a fronte di un premio da versare, di porre un limite alla variabilità in rialzo di un determinato indice o di un prezzo, ricevendo la differenza che alla scadenza/alle scadenze contrattuali si manifesta tra il tasso massimo prefissato e l'indice/prezzo di riferimento.
Nel presente mutuo a tasso variabile, **il cliente risulta essere l'acquirente dell'opzione *cap* dalla Banca, senza corrispondere il pagamento di alcun prezzo (opzione gratuita)**; tale opzione garantisce al cliente che la variabilità

del rendimento dell'attività finanziaria (tasso del finanziamento) non possa andare al di sopra di un rendimento certo (limite massimo predeterminato del tasso). È quindi garantito al cliente un tasso massimo contro un eventuale rialzo del tasso parametro variabile (ad esempio il tasso Euribor), cui è indicizzato il finanziamento, oltre il livello della soglia percentuale predeterminata.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , presso tutte le filiali e sul Sito del Finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 6,16%	Costo totale del credito: € 120.079,76 Importo totale dovuto dal cliente: € 290.079,76

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito 6,71%	Costo totale del credito: € 126.848,59 Importo totale dovuto dal cliente: € 296.848,59

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 30 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 6.768,83 euro.
In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.
Oltre al TAEG vanno considerati 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.

Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore dell'immobile a garanzia
Durata	Fino a 30 anni
Garanzie accettate	Ipoteca volontaria di 1° grado. È necessario sottoporre l'immobile a valutazione da parte di un perito indipendente. Ulteriori garanzie (fidejussioni personali, pegno su valori mobiliari) possono essere richieste secondo merito

	creditizio.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread	Tasso variabile: EURIBOR 3M 360GG (Attualmente pari a: 1,797%) + 3 punti perc. Minimo: 5,75% Massimo: 7,5% Valore effettivo attualmente pari a: 5,75% Frequenza variazione tasso: Mensile EURIBOR 3 Mesi 360 GG Media Mensile - con frequenza di rilevazione mensile da "Il Sole 24 Ore" - amministrato da "European Money Markets Institute" (EMMI) Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,83%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso variabile: EURIBOR 3M 360GG (Attualmente pari a: 1,797%) + 3 punti perc. Minimo: 5,75% Massimo: 7,5% Valore effettivo attualmente pari a: 5,75% Frequenza variazione tasso: Mensile EURIBOR 3 Mesi 360 GG Media Mensile - con frequenza di rilevazione mensile da "Il Sole 24 Ore" - amministrato da "European Money Markets Institute" (EMMI) Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,83%

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).
Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Spese Erogazione	1% Minimo: € 150,00
Spese di perizia	€ 219,60 Costo minimo soggetto a variazione a seconda della tipologia di immobile. La perizia va eseguita da un perito accreditato dalla Banca.Il relativo corrispettivo è pagato direttamente dal cliente al perito previo conferimento dell'incarico.
SPESE PRATICA / ISTRUTTORIA	€ 11,50 Recupero spese documentabili € 11,50 per ogni soggetto obbligato e coobbligato
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
ALIQUOTA D.P.R. 601/73	0,25% della somma mutuata Nei casi previsti dalla normativa vigente
Diritti di Urgenza	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	Recupero Spese incasso rata: € 3,50

	Cassa: € 5,00 SDD: € 10,00
Invio documenti periodici di Trasparenza	POSTA: € 0,70 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

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

SPESE ACCOLLO	1%
Spese per avvisi	€ 0,70 se richiesto il servizio di invio avvisi per ciascuna rata in scadenza
Spese per decurtazione	1%
Spese fisse per decurtazione	€ 0,00
Spese est. ant. mutuo	1%
Spese fisse est. ant. mutuo	€ 0,00
Spese aggiuntive rata in mora	€ 0,00
RECUPERO SPESE RATA	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 3,00
Spese per secondo sollecito	€ 10,00

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Onere assicurativo 1	€ 420,06 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 Calcolo esemplificativo del premio dovuto alla Compagnia assicurativa per la Polizza "Casa e Famiglia" - Italiana Assicurazioni SpA emessa dalla Banca. Il cliente può richiedere anche una polizza a premio annuo.
Onere assicurativo facoltativo	€ 6.768,83 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE
MODO PAGAMENTO INTERESSI	INTERESSI POSTICIPATI
MODO CALCOLO INTERESSI	MATEMATICA
TIPO CALENDARIO	GIORNI COMMERCIALI / 360
TIPO CALENDARIO PREAMMORTAMENTO	GIORNI COMMERCIALI / 360
PERIODICITA PREAMMORTAMENTO	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
BASE CALCOLO INTERESSI MORA	Capitale

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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.12.2022	1,797%

01.11.2022	1,379%
01.10.2022	0,963%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,75%	10	€ 1.097,69	€ 1.140,93	€ 1.097,69
5,75%	15	€ 830,41	€ 880,93	€ 830,41
5,75%	20	€ 702,08	€ 758,24	€ 702,08
5,75%	25	€ 629,11	€ 690,03	€ 629,11

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet *www.bccregalbuto.it* .

SERVIZI ACCESSORI

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.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia https://www.assicura.si/prodotti/patrimonio/assicredit e/o della banca www.bccregalbuto.it alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Sospensione pagamento rate	L'eventuale sospensione delle rate è a discrezione della Banca, fatti salvi i casi previsti per legge, e non prevede l'addebito di spese.
Adempimenti notarili	Le spese notarili sono a carico del cliente, che corrisponde l'onorario direttamente al notaio rogante. Sono altresì a carico del cliente le spese da corrispondere per l'eventuale rinnovazione dell'Ipoteca.
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Tasse ipotecarie	Il relativo importo viene corrisposto direttamente al notaio, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Tasso di Mora	Non è prevista maggiorazione del tasso contrattuale di ammortamento

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Giorni massimi: 60 giorni lavorativi I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. È fatta salva la facoltà da parte della banca di richiedere nuova documentazione a supporto della domanda nel caso in cui sia necessario l'approfondimento di circostanze e/o elementi forniti non sufficientemente chiari. In questo caso, il termine dei 60 giorni viene interrotto e riprende a decorrere dal momento in cui la banca riceve l'ulteriore documentazione richiesta. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per la assunzione di garanzie / assicurazioni esterne.
Disponibilità dell'importo	Giorni massimi: 11 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dalla sottoscrizione del contratto.

ALTRO

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia o disoccupazione. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali e sul sito internet della Banca.
La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

SERVIZI DI CONSULENZA

Attualmente non viene offerto un servizio di consulenza ex Articolo 120-terdecies del Testo Unico Bancario.

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 7 giorni dalla richiesta.

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

Documento identificativo e Codice fiscale dei richiedenti e degli eventuali garanti
Stato civile e regime patrimoniale
Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultime due buste paga ,CUD, Mod. 730 o Mod. UNICO con ricevuta di avvenuta presentazione) del richiedente/i e degli eventuali garanti
Certificazione catastale beni immobili posseduti dal richiedente e dagli eventuali garanti
Consenso Privacy (richiedente/i)
Autorizzazione al trattamento dati per consultazione Banche Dati
Copia titoli di proprietà e certificazione catastale beni immobili da sottoporre a gravame ipotecario
Perizia di stima delle unità immobiliari da sottoporre al gravame ipotecario
Nel caso di acquisto immobile, copia del preliminare di acquisto
Nel caso di costruzione o ristrutturazione di fabbricato, computo metrico estimativo, copia progetto, copia licenze e copia titolo di proprietà del terreno

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

SPESE PER RICERCA E COPIA DOCUMENTAZIONE

Spese per ricerca e copia (per singolo documento) –	Archivio elettronico € 6,00
spese di spedizione escluse	Archivio cartaceo in house € 14,00

SPESE PER DICHIARAZIONI / CERTIFICAZIONI / ATTESTAZIONI	
Dichiarazione di sussistenza rapporti ai fini successori	€ 20,00
Certificazione interessi passivi	€ 5,00
Attestazione situazione creditoria/debitoria	€ 10,00
Altre attestazioni / dichiarazioni	€ 10,00
Spese invio documentazione	
Al costo per la produzione della documentazione vengono aggiunte le spese di recapito, se il luogo del ritiro è diverso dagli sportelli della Banca (recupero spese documentabili per invio raccomandata A/R)	

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 1 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 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 rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 2 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami, ricorsi e mediazione

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:
Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto
Ufficio Reclami
Via Mons. Vito Pernicone n.1 – 94017 Regalbuto (EN)
Fax: 0935 911250
e-mail: ufficio.reclami@bccregalbuto.it
pec: controlli@pec.regalbuto.bcc.it
che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

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.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	*Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.*
Piano di ammortamento "italiano"	*Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.*
Piano di ammortamento "tedesco"	*Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.*
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge

	sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.