

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo ipotecario per il credito immobiliare offerto a consumatori

- Variante con tasso indicizzato all'Euribor
- Variante con tasso di interesse variabile a rate costanti e durata variabile
- Variante con tasso fisso (indice IRS)
- Variante con tasso indicizzato al tasso di riferimento BCE per l'acquisto, la costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale (D.L. 185/2008)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

CASSA RAIFFEISEN VAL BADIA - Società Cooperativa

Str. Col Alt 16 - 39033 - Corvara

Tel: 0471/831400

E-mail: valbadia@raiffeisen.it

PEC: pec08010@raiffeisen-legalmail.it

Sito internet: www.raiffeisen.it/valbadia

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 4728

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Coop. e al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 del d.lgs. n. 415/96

Membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS

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 18 a un massimo di 25 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile (indicizzato), misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile (indicizzato)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze 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.

Finanziamento con rate costanti e durata variabile

Questo finanziamento prevede un tasso di interesse variabile e legato all'evoluzione di un tasso di riferimento. Al tasso di riferimento viene aggiunto uno spread. L'importo del tasso di interesse dipende quindi dall'andamento dell'indice di riferimento, non dalla volontà delle parti. Il mutuatario paga un tasso di interesse che viene continuamente adeguato ai

cambiamenti del mercato. La variazione del tasso di interesse non ha effetto sull'importo della rata, ma sulla durata del finanziamento, poiché l'importo della rata rimane invariato. Il periodo massimo di proroga della durata è di 5 anni.

La durata cambia in base all'aumento o alla diminuzione dei tassi di interesse; quindi, il cliente deve pagare più o meno rate rispetto a quelle definite al momento della firma del contratto e la richiesta del finanziamento viene già calcolata per il periodo più lungo possibile. La richiesta di finanziamento deve tenere conto della durata massima possibile, cioè anche di un eventuale prolungamento.

Con questa tipologia di prestito si distinguono 2 diverse forme:

Maxirata alla fine:

Qualora l'andamento dei tassi di interesse fosse tale che alla fine della durata massima (durata concordata + eventuale periodo di estensione) vi sia ancora presente un debito residuo, questo sarà compensato con l'ultima rata di rimborso e pagando una somma una tantum.

Aumento della rata:

Se l'andamento dei tassi di interesse fosse tale che alla fine della durata massima permane ancora un debito residuo, il tasso aumenta automaticamente per l'intera durata residua in modo che non vi siano debiti alla fine. Se viene optato per questa variante, sarà inserita nel contratto un'apposita clausola. Se le rate sono state aumentate a causa del forte rialzo dei tassi di interesse, e in un secondo momento i tassi di interesse diminuiscono di nuovo, anche il tasso viene nuovamente ridotto. Una possibile riduzione avviene fino al massimo importo della rata specificato al momento della conclusione del contratto.

Prestito indicizzato al tasso di interesse di riferimento della BCE.

Il tasso d'interesse, applicato all'inizio, può variare alle scadenze concordate in base all'andamento del tasso d'interesse di riferimento della BCE.

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

Trova applicazione un tasso di interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta. Se il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse.

Per saperne di più:

La Guida pratica: **"Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca: <http://www.raiffeisen.it/it/val-badia/mia-banca/disposizioni-sulla-trasparenza.html>.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Mutuo ipotecario con tasso indicizzato all'Euribor:

TAEG 8,538%, calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro per la durata del finanziamento di 25 anni, con rata semestrale di euro 4.457,45. Costo totale del credito: 119.704,56 euro - Importo totale dovuto dal cliente: 219.704,56 euro.

Mutuo ipotecario con tasso fisso (indice IRS):

TAEG 8,913%, calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rata semestrale di euro 7.196,23. Costo totale del credito: 40.757,56 euro - Importo totale dovuto dal cliente: 140.778,40 euro.

Mutuo ipotecario con tasso indicizzato al tasso BCE:

TAEG 8,538%, calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro per la durata del finanziamento di 25 anni, con rata semestrale di euro 4.457,45. Costo totale del credito: 119.704,56 euro - Importo totale dovuto dal cliente: 219.704,56 euro.

Il calcolo è stato fatto in base al tasso nominale del 7,50%, capitale figurativo di 100.000,00 euro, durata del finanziamento di 25 anni, rata semestrale e tenendo in considerazione le seguenti spese accessorie: spese una tantum d'istruttoria del 0,80%, per la perizia tecnica di 700,00 euro e per l'imposta sostitutiva del 0,25%, le spese di scadenza rata includono l'incasso rata di 5,00 euro e l'avviso scadenza 1,30 euro, le spese annuali sono le comunicazioni sulla trasparenza di 0,80 euro, nonché i costi dell'assicurazione globale infortuni di 11,50 euro e dell'assicurazione antincendio di 500,00 euro.

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

PREZZO	
Importo massimo finanziabile	Per i mutui indicizzati, non superiore all'80% del valore dell'immobile, accertato dal perito. Per i mutui a tasso fisso: 250.000,00 euro.
Durata	Da 18 mesi a 25 anni sui mutui indicizzati sia all'Euribor che anche al tasso di rifinanziamento principale della banca Centrale Europea (BCE), nonché per i mutui a tasso fisso con rinegoziazione dopo i 10 anni. Da 18 mesi a 10 anni per i mutui a tasso fisso, senza rinegoziazione.
Garanzie accettate	- Ipoteca su beni immobili residenziali ubicati nel territorio italiano. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. I costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce "spese". - Fideiussione. - Pegno.
Valute disponibili	Solamente in euro.
Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo	Euribor arrotondato al quarto di punto superiore + spread max. 7,50%. In alternativa Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE + spread max. 7,50%. Il tasso di interesse verrà adattato contestualmente con le variazioni del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea. Per i mutui a tasso fisso, IRS-lettera , relativo alla durata del contratto + arrotondamento finale a 1/4 superiore+ spread max. 7,50%. Il calcolo degli interessi è eseguito sulla base dell'anno commerciale. Si avverte che il tasso indicizzato applicato al singolo contratto può essere diverso, in relazione all'andamento del tasso di riferimento al momento della stipula.
Indice di riferimento	A seconda della scelta del cliente: • Euribor 6 mesi/360 giorni media % mese prec. Amministratore tasso di riferimento: https://www.emmi-benchmarks.eu/ • IRS-lettera 10Y/6M • Tasso BCE Se il tasso di riferimento scende a un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse. Laddove il tasso di riferimento come oggi applicato non dovesse essere più rilevato, le parti concordano di applicare il tasso di riferimento sostitutivo come individuato dalla Banca sulla base del piano di sostituzione dalla medesima adottato ai sensi dell'art. 28 (2) del Regolamento (UE) 2016/1011. Lo Spread e l'arrotondamento rimangono invariati. Il suddetto piano di sostituzione è pubblicato per consultazione sul sito web della Banca.
Periodicità di revisione del tasso d'interesse nominale	"Euribor 3 mesi/360 giorni": Adeguamento trimestrale il 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 di ogni anno. „Euribor 6 mesi/360 giorni“: Adeguamento semestrale il 01/01 e 01/07 di ogni anno, oppure 01/03 e 01/09 di ogni anno, oppure 01/04 e 01/10 di ogni anno.
Spread aggiunto all'indice Euribor	Fino a un massimo di 7,50 punti percentuale.
Spread aggiunto all'indice BCE	Fino ad un massimo di 7,50 punti percentuale.
Spread aggiunto all'indice IRS	Fino a un massimo di 7,50 punti percentuale.
Misura minima del tasso debitore	3,50 per cento
Misura massima del tasso debitore	

Tasso di interesse di preammortamento	Tassi in vigore per l'ammortamento ordinario.
Misura minima del tasso di interesse di preammortamento	3,50 per cento
Misura massima del tasso di interesse di preammortamento	
Tasso di mora	4,00 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,80% Importo minimo: 150,00 euro
Altro	

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	
Incasso rata	5,00 euro rata semestrale 3,00 euro rata mensile/trimestrale 1,50 euro se ordine permanente Con addebito automatico in c/c o con pagamento per cassa.
Invio comunicazioni Comunicazione di cui alle norme sulla Trasparenza su supporto cartaceo	0,80 euro
Spese di spedizione	0,80 euro
Spese postali	In base al tariffario postale in vigore
Spese per sollecito	1,30 euro
Accollo mutuo	
Istruzione pratica per prolungamento e/o variazione piano ammortamento / sospensione pagamento rate	100,00 euro
Altro Accollo o subentro in posizioni debitorie preesistenti (donazione, successione, cessione e/o conferimento di azienda ecc.)	300,00 euro
Modifica garanzie rilasciate	150,00 euro
Predisposizione certificazione degli interessi pagati	0,00 euro
Trasformazione societaria	100,00 euro
Rimborso spese per svincolo ipotecario e/o atto notarile di assenso a cancellazione ipoteca	150,00 euro a Sede 300,00 euro fuori Sede
Rimborso spese per mutui non liquidati	150,00 euro

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Come accordato con il cliente: - rata costante con eventuale periodo di estensione; - diminuisce quando i tassi di interesse scendono, aumenta quando i tassi di interesse salgono.
Periodicità delle rate	Come accordato con il cliente: mensile / trimestrale / semestrale.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore Euribor 6M/360GG media % mese prec.	Valore IRS-lettera 10Y/6M
31.12.2025	2,139	2,93
31.03.2026	2,288	3,10
30.06.2026	2,590	2,92
30.09.2026	2,892	3,68

Data	Valore rifinanziamento BCE
11.06.2025	2,15
11.06.2025	2,15
17.06.2026	2,40
16.09.2026	2,65

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA – Indicizzazione Euribor

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
6,75%	10	€ 1.148,27	€ 1.253,29	€ 1.048,50
6,75%	15	€ 884,94	€ 999,49	€ 777,87
6,75%	20	€ 760,39	€ 883,75	€ 646,26
6,75%	25	€ 690,94	€ 822,18	€ 570,15

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

(**) Presupposto che non ci sia un tasso minimo.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA – Indicizzazione BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
7,50%	10	€ 1.187,04	€ 1.294,00	€ 1.085,29
7,50%	15	€ 927,05	€ 1.044,25	€ 817,12
7,50%	20	€ 805,63	€ 932,17	€ 687,92
7,50%	25	€ 739,03	€ 873,73	€ 614,12

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

(**) Presupposto che non ci sia un tasso minimo.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA – Tasso Fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale
7,50%	10	€ 1.187,04

ESEMPIO DI CALCOLO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER UN MUTUO A RATA COSTANTE E DURATA VARIABILE (MAXIRATA FINALE / AUMENTO DELLA RATA)

<i>rata fissa</i>	920
<i>durata</i>	240
<i>max. prol.</i>	60
<i>max. durata</i>	300

maxirata alla fine						aumento delle rate					
#	rata	tasso	interessi	capitale	capitale resid.	#	rata	tasso	interessi	capitale	capitale resid.
					200.000,00						200.000,00
1	920,00	1,00%	166,67	753,33	199.246,67	1	920,00	1,00%	166,67	753,33	199.246,67
2	920,00	3,00%	496,12	421,88	198.824,78	2	946,98	3,00%	496,12	448,86	198.797,80
3	920,00	3,00%	497,06	422,94	198.401,85	3	946,98	3,00%	496,99	449,99	198.347,82
4	920,00	3,00%	496,00	424,00	197.977,85	4	946,98	3,00%	495,87	451,11	197.896,71
5	920,00	3,00%	494,94	425,06	197.552,79	5	946,98	3,00%	494,74	452,24	197.444,47
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
299	920,00	3,00%	34,37	885,63	12.861,31	299	946,98	3,00%	4,71	942,27	941,72
300	12.893,47	3,00%	32,15	12.861,31		300	944,08	3,00%	2,35	941,72	-

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.raiffeisen.it/valbadia).

Servizi accessori

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni. Tale assicurazione sarà stipulata dalla Banca su incarico del Cliente con Assimoco Spa. Il premio annuale dell'assicurazione attualmente ammonta a euro 11,50. Sono assicurati infortuni, dai quale derivi la morte oppure un'invalidità permanente con conseguente inabilità di grado pari o superiore al 50% a svolgere un'attività lavorativa. L'importo liquidato in caso di infortunio è commisurato al saldo di chiusura del conto e sarà liquidato dall'Ufficio sinistri Assimoco, Via De Lai 16, 39100 Bolzano, tel. 0471-307500, e-mail clsbolzano@assimoco.it. Informazioni dettagliate sull'assicurazione infortuni Assimoco sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

Il Cliente, l'eventuale Costituente l'ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati a tenere regolarmente assicurati contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo, i fabbricati e le pertinenze sottoposti ad ipoteca, nonché le costruzioni che venissero erette sugli immobili ipotecati, per un importo ritenuto equo dalla Banca. Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca, nei casi previsti ed ammessi dalla normativa a riguardo.

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

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	Nella misura sopraindicata.
Adempimenti notarili	Spese vive del notaio. Se l'autentica delle firme viene fatta in Austria: 350,00 euro + spese vive del notaio.
Assicurazione immobile	Polizza antincendio.
Imposta di registro	A carico del cliente.
Tasse ipotecarie	A carico del cliente.
Perizia tecnica	Spese vive del perito tecnico - Importo massimo 10.000 euro.
Altro	

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	Da 7 a 30 giorni.
Disponibilità dell'importo	L'importo di mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto (0 giorni), se erogato nell'intera somma.

	• Può anche essere convenuto che l'importo di mutuo viene erogato in base agli stati di avanzamento verificati dalla Banca.
Altro	

Altro	
Avviso scadenza rata (EL)	1,50 euro
Avviso scadenza rata (SP)	5,00 euro
Lettera di sollecito	1,30 euro
Comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza a terzi per garanzie	0,80 euro per via cartacea
Compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo	
Istruttoria pratica prolungamento piano d'ammortamento	50,00 euro
Commissione per affrancare l'immobile ipotecato nel Comune	50,00 euro
Commissione per affrancare l'immobile ipotecato in Provincia	50,00 euro
Commissione per affrancare l'immobile ipotecato fuori Provincia	50,00 euro

Se a causa di un particolare presupposto che il Cliente soddisfa trovano applicazione condizioni economiche speciali, le stesse saranno applicate fino a quando il predetto presupposto sia soddisfatto. Se invece il presupposto viene meno, le condizioni economiche potranno modificarsi come contrattualmente stabilito.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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

- carta di identità o passaporto o patente valida;
- codice fiscale;
- eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi;
- per i lavoratori dipendenti, la dichiarazione del datore di lavoro che attesta l'anzianità di servizio, almeno l'ultimo cedolino dello stipendio e la copia del modello CUD (oppure il modello 730 o il modello Unico);
- informazioni relative all'immobile, per esempio la copia del contratto preliminare di vendita, la planimetria, il certificato di abitabilità, l'ultimo atto di acquisto o la dichiarazione di successione;
- per i lavoratori autonomi o liberi professionisti, le ultime dichiarazioni dei redditi, la certificazione della Camera di Commercio Industria e Artigianato, l'attestato di iscrizione all'albo se professionisti.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata e recesso

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. In tal caso, il Cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari alla misura degli interessi e dei costi dovuti fino alla scadenza del contratto.

Portabilità del finanziamento

L'art. 8 della **legge 2 aprile 2007, n. 40** assolve la funzione di agevolare e semplificare il trasferimento del rapporto bancario per volontà del mutuatario al fine di consentire la rinegoziazione con una nuova banca delle condizioni di tasso, durata o altri termini contrattuali del contratto originario.

La procedura proposta si articola in tre fasi:

1. **Avvio della procedura** - Il cliente richiede per iscritto alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione. La banca subentrante provvede, tramite sistemi di colloquio interbancario, a comunicare alla banca originaria la richiesta del cliente e la data di formalizzazione dell'operazione;
2. **Comunicazione dell'importo del debito residuo** - La banca originaria, di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, comunica alla banca subentrante, avvalendosi dei predetti sistemi di colloquio interbancari, l'importo del debito residuo alla data concordata per la formalizzazione dell'operazione, confermando anche tale data. Analoga informazione è contestualmente fornita dalla predetta banca originaria al cliente.
3. **Formalizzazione dell'operazione di portabilità** - La banca subentrante procede al perfezionamento dell'operazione mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria, contro pagamento di quanto dovuto, di apposita quietanza. La banca subentrante provvede a richiedere ai sensi dell'art. 2843 cod. civ. l'annotazione del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta.

Per il trasferimento, la parte mutuataria non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo né da parte della banca originaria, né da parte della nuova banca (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio (es. ipoteche, fideiussioni).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La chiusura del rapporto coincide con il pagamento degli importi dovuti.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica (CASSA RAIFFEISEN VAL BADIA, Str. Col Alt 16, 39033 Corvara in Badia – indirizzo e-mail: valbadia@raiffeisen.it – indirizzo PEC: pec08010@raiffeisen-legalmail.it).

Il cliente rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 60 giorni dalla sua ricezione ovvero, in caso di servizi di pagamento, entro 15 giorni lavorativi, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo. Per ulteriori informazioni, si consulti il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure si contatti una Filiale della Banca d'Italia o la Banca.

Il Cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it).

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, avvalersi di uno dei due procedimenti per la risoluzione stragiudiziale delle controversie citati nei commi precedenti; ciò ai sensi dell'articolo 5 comma 1-bis d.lgs. n. 28 del 4 marzo 2010. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente e con l'assistenza di un avvocato.

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 la Banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, la Banca può risolvere il contratto ed 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 più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro 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	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.
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 decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta 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 di un quarto (+25%), aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. In ogni caso, la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
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.
Tasso di interesse massimo	Soglia che il tasso di interesse dovuto dal Cliente non supera.
Tasso di interesse minimo	Soglia al di sotto della quale il tasso di interesse dovuto dal Cliente non scende.
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.