

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario CONSOLIDAMENTO/LIQUIDITA' COLLAR A 10 ANNI (MCD)

Le condizioni di seguito pubblicate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo di Avetrana s.c.

Via Roma, 109 - 74020 - Avetrana (TA)

Tel. : +39 099 9704592 - Fax: +39 099 9707158

Sito web: [www.bccavetrana.it](http://www.bccavetrana.it) - Email: [uffici@bccavetrana.it](mailto:uffici@bccavetrana.it) - PEC: [segreteria@pec.bccavetrana.it](mailto:segreteria@pec.bccavetrana.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Taranto n. 00120540737 / 43034

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. 4555, Cod. ABI: 8354  
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160213

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

--

(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 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 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.

#### 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](http://www.bancaditalia.it) e sul sito del finanziatore [www.bccavetrana.it](http://www.bccavetrana.it).

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

**Importo totale del credito: 170.000,00 euro**  
**Costo totale del credito: 71.284,60 euro**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 241.284,60 euro**  
**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,88130%**

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: prendendo a riferimento la polizza "Casa Protetta" di BCC Assicurazioni sezioni "Incendio e Adb" e "Responsabilità civile" con premio unico anticipato all'erogazione del mutuo, come da importo di seguito indicato, e durata pari alla durata del mutuo, garanzie assicurate: incendio, fulmine, esplosione e scoppio, implosione, onda sonora, urto di veicoli, danni conseguenti, danni a terzi da incendio, etc, considerando un immobile in muratura ad uso principale di 150 mq con un valore in stato finito di euro 220.000,00, anno di costruzione ante 1980, classe energetica A1, ubicato al piano terra e considerando euro 255 come costo della perizia.

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: 0,75000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 1.500,00 euro  
 Perizia tecnica: 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro  
 Imposta sostitutiva: 425,00 euro  
 Oneri per mediazione: 5.100,00 euro  
 Spese incasso rata: 2,00 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 obbligatoria: POLIZZA OBBL.PU 375,00 euro anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**  
**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 8,80000%**

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: considerando la polizza assicurativa facoltativa "Formula Mutuo al sicuro 3.0" di BCC Assicurazioni con premio unico anticipato all'erogazione del mutuo, come da importo di seguito indicato, e durata pari alla durata del mutuo, che copre il caso di morte da infortunio o malattia, invalidità totale permanente da infortunio o malattia >=60%, perdita di impiego per un lavoratore dipendente di ente privato di 40 anni.

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: 0,75000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 1.500,00 euro  
 Perizia tecnica: 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro  
 Imposta sostitutiva: 425,00 euro  
 Oneri per mediazione: 5.100,00 euro  
 Spese incasso rata: 2,00 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 obbligatoria: POLIZZA OBBL.PU 375,00 euro anticipato.  
 Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA FAC. PU 6.012,00 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	DIECI anni e un mese

Voci	Costi
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile situato in Italia la cui valutazione obbligatoria è eseguita da un tecnico specializzato incaricato dalla Banca. Il costo della perizia è a carico del cliente, come da sezione SPESE che segue. La Banca può richiedere ulteriori garanzie in funzione del merito creditizio.
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 commerciale

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR 6 MESI amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,10000% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 4,50000%
Tasso Minimo Tasso Massimo	4,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo. 6,75000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo e salire al di sopra del massimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	6,60000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR 6 MESI amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,10000%
Spread	+ 4,50000%
Tasso Minimo Tasso Massimo	4,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo. 6,75000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo e salire al di sopra del massimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	6,60000%

L'indice di riferimento è rilevato nella prima utile edizione quotidiana del mese da "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% superiore. In caso di cessazione o sostanziale variazione il tasso sostitutivo è individuato secondo modalità e criteri contenuti nel piano interno della Banca.

## Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,75000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 1.500,00 euro
Perizia tecnica	0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro Mutui edilizi: primo sopralluogo 250 eur, successivi 200 eur. Terreni edificabili: 400 eur. Casi particolari di valutazioni che potranno comportare costi aggiuntivi saranno preventivamente concordati con la clientela.
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri per mediazione	3 % dell'importo del finanziamento

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	3,00 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	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 "Il Sole 24 ore")

Indice di riferimento	Data	Valore
EURIBOR 6 MESI	01/08/2025	+2,10000
EURIBOR 6 MESI	01/07/2025	+2,05000
EURIBOR 6 MESI	01/06/2025	+2,10000
EURIBOR 6 MESI	01/05/2025	+2,15000
EURIBOR 6 MESI	01/04/2025	+2,35000
EURIBOR 6 MESI	01/03/2025	+2,40000
EURIBOR 6 MESI	01/02/2025	+2,60000
EURIBOR 6 MESI	01/01/2025	+2,60000
EURIBOR 6 MESI	01/12/2024	+2,70000
EURIBOR 6 MESI	01/11/2024	+2,95000
EURIBOR 6 MESI	01/10/2024	+3,15000
EURIBOR 6 MESI	01/09/2024	+3,40000

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
6,60000%	10	1.140,57 euro	1.146,87 euro	1.058,64 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.bccavetrana.it](http://www.bccavetrana.it)).

Servizi accessori	
<p><b>Polizza assicurativa obbligatoria</b></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Polizza scoppio, incendio e fulmine (obbligatoria per ottenere il finanziamento) con durata fino alla scadenza del finanziamento, valore almeno pari al valore commerciale riportato nella perizia tecnica di stima e con vincolo in favore della BCC di Avetrana, ove la polizza sia reperita sul mercato..</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.</p>	<p>"Casa Protetta" di BCC Assicurazioni sezioni "Incendio e Adb" e "Responsabilità civile". Garanzie assicurate: incendio, fulmine, esplosione e scoppio, implosione, onda sonora, urto di veicoli, danni conseguenti, danni a terzi da incendio, etc. Limite di indennizzo variabile in base alla garanzia operante min 500 e max 1.000.000 eur per sinistro, franchigie e scoperti in base alla garanzia operante (max 250 eur per sinistro). E' destinata sia a persone fisiche che giuridiche proprietari di abitazione principale o secondarie, ai mutuatari o locatari. Per il dettaglio di tutte le garanzie, limiti di indennizzo, franchigie/scoperti e ulteriori informazioni si rimanda al set informativo della polizza consultabile sul sito <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a>.</p>
<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>"Formula mutuo al sicuro 3.0" di BCC Assicurazioni. Garanzie assicurate: morte da infortunio o malattia, invalidità totale permanente da infortunio o malattia &gt;=60%, perdita di impiego. Sono assicurabili le persone fisiche correntiste della Banca e intestatarie di un mutuo, di età compresa tra i 18 e i 65 anni e che all'età di scadenza della copertura non superino 80 anni. Per ulteriori informazioni si rimanda al set informativo della polizza consultabile sul sito <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a>.</p>
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA OBBL.PU 375,00 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA FAC. PU 6.012,00 euro anticipato.

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

Egli ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento. Egli ha tuttavia la facoltà di conservare la polizza assicurativa facoltativa in essere in caso di surroga attiva. Per maggiori informazioni [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 in piu' rispetto al tasso del mutuo
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
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Accollo mutuo	150,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

- **Durata dell'istruttoria:** entro quarantacinque giorni dalla presentazione della documentazione completa.

**Tempi di erogazione**

- **Disponibilità dell'importo:** entro circa venti 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 5 giorni dalla richiesta.

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

Documenti anagrafici	documento identificativo, codice fiscale, certificato di residenza, stato civile e regime patrimoniale
Documenti attestanti la posizione reddituale e patrimoniale	dichiarazione dei redditi, ultime buste paga, CU, bilancio ultimi due esercizi e situazione di periodo a data recente e DURC, se ditte individuali
Documentazione attestante la proprietà dell'immobile a garanzia	titoli attestanti le proprietà immobiliari, contratto e/o compromesso di acquisto
Documentazione tecnica necessaria per la valutazione del merito	licenza edilizia, progetto approvato, computo metrico di lavori da eseguire, documentazione catastale, documentazione di spesa ancora da sostenere, in caso di ristrutturazioni

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 30 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.

**PORTABILITA' 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**

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

**RECLAMI**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo di Avetrana s.c. - Via Roma, 109 - 74020 - Avetrana (TA), mail [reclami@bccavetrana.it](mailto:reclami@bccavetrana.it) e PEC [segreteria@pec.bccavetrana.it](mailto:segreteria@pec.bccavetrana.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 BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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 BancarioFinanziario. 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.

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.

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Rinegoziazione</b>	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.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	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.