



Banca Popolare  
Valconca

## **NORMATIVA SULLA TRASPARENZA BANCARIA** **Informazioni generali sulle operazioni e servizi offerti alla clientela**

### **7A – MUTUO IPOTECARIO ORDINARIO NON CONSUMATORI**

Data pubblicazione: 14/05/2021

#### **INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

---

Finanziatore: BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI  
Sede Legale e Amministrativa: VIA R. BUCCI, 61 - MORCIANO DI ROMAGNA – RN  
Indirizzo Telematico: [info@bancavalconca.it](mailto:info@bancavalconca.it)  
Sito Internet: [www.bancavalconca.it](http://www.bancavalconca.it)

#### **CHE COS'E' IL MUTUO**

---

Il mutuo ipotecario 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 mutuo già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

#### **I TIPI DI MUTUO 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 delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- rischio tasso:
  - impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dell'indice di riferimento in presenza di un tasso minimo; in tal caso, per esempio, la rata non potrà cogliere l'andamento favorevole del tasso al di sotto della soglia del tasso minimo;
  - impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dell'indice di riferimento oltre la soglia negativa del valore zero;

- rischio variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche applicate diverse dal tasso, qualora sia contrattualmente previsto (spese, commissioni, ecc); per esempio l'aumento delle commissioni di incasso rata comporterà un maggior onere a carico del cliente;
- rischio di escussione delle eventuali garanzie (personali e reali) concesse alla Banca a supporto del finanziamento concesso. Nell'eventualità di rate non pagate, per esempio, la Banca potrebbe chiedere la sistemazione dell'esposizione direttamente ai garanti, in presenza di fidejussioni rilasciate da terzi, oppure attivare le procedure legali per rivalersi sull'immobile su cui grava l'ipoteca concessa proprio a garanzia del finanziamento erogato.

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), presso tutte le Filiali e sul sito [www.bancavalconca.it](http://www.bancavalconca.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: € 100.000,00**  
**Costo totale del credito: € 22.598,00**  
**Importo totale dovuto dal cliente: € 122.598,00**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,39%**

#### **Esempio (Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media mese precedente)**

Importo finanziato € 100.000,00

Indice di riferimento: 0% (poiché Euribor 6 mesi media mese aprile 2021 pari a -0,50%)

Spread: 3,50 punti percentuali

Tasso di interesse nominale annuo: 3,50%

Durata: 120 mesi (rate mensili)

Spese istruttoria € 1.500,00

Spese visure: € 30,00

Imposta sostitutiva: € 250,00 \*

Commissioni di incasso rata: € 5,00

Gestione pratica: € 480,00 (€ 4,00 su ciascuna rata)

Assicurazione immobile: 1.070,00 € (premio annuo di € 107,00 calcolato su tutta la durata del mutuo)

(\*) come da D.P.R 29 settembre 1973 n. 601

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO Se si sottoscrive una polizza assicurativa facoltativa "PPI"

**Importo totale del credito: € 100.000,00**  
**Costo totale del credito: € 25.991,80**  
**Importo totale dovuto dal cliente: € 125.991,80**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,19%**

#### **Esempio (Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media mese precedente)**

Importo finanziato € 100.000,00

Indice di riferimento: 0% (poiché Euribor 6 mesi media mese aprile 2021 pari a -0,50%)

Spread: 3,50 punti percentuali

Tasso di interesse nominale annuo: 3,50%

Durata: 120 mesi (rate mensili)

Spese istruttoria € 1.500,00

Spese visure: € 30,00

Imposta sostitutiva: € 250,00 \*

Commissioni di incasso rata: € 5,00  
 Gestione pratica: € 480,00 (€ 4,00 su ciascuna rata)  
 Premio Assicurazione infortuni: € 18,00 (€ 1,50 su ciascuna rata)  
 Assicurazione immobile: 1.070,00 € (premio annuo di € 107,00 calcolato su tutta la durata del mutuo)  
 Polizza PPI (costo copertura assicurativa - premio unico): € 3.213,80

**La polizza assicurativa accessoria al finanziamento a protezione del credito (c.d. "PPI") è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza assicurativa liberamente sul mercato.**

(\*) come da D.P.R 29 settembre 1973 n. 601

**Gli esempi sopra riportati rappresentano l'acquisto di una prima abitazione per un generico cliente non consumatore. Nei TAEG non sono computate le spese non quantificabili a priori (esempio Perizia tecnica).**

**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.**

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Non superiore all'80% del valore di forzato realizzo accertato dal perito
	<b>Durata</b>	Minima 5 anni Massima 20 anni
	<b>Garanzie accettate</b>	Ipoteca su bene immobile residenziale o terreno, sino al 200% dell'Importo totale del credito.  La valutazione del bene o del terreno è svolta da soggetti dotati di adeguata professionalità e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito. Per i relativi costi vedasi la sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica".  Ove necessario, è facoltà della Banca richiedere il rilascio di ulteriori garanzie (ad es. fideiussione, pegno, cessione del credito, mandato a vendere, ecc...)
	<b>Valute disponibili</b>	Euro
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Indice di riferimento (Euribor / Tasso B.C.E) + spread  <b>Euribor:</b> Euro Interbank Offered Rate. Si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute e consultabili su "IL SOLE ORE" (convenzione ACT/360).  <b>Tasso B.C.E:</b> Tasso fissato dalla Banca Centrale Europea, è l'indicatore di riferimento ufficiale del costo del denaro nell'Eurozona.

		<p>Se l'indice di riferimento assumerà, nel corso del rapporto, un valore negativo, lo stesso si intenderà pari a "Zero" relativamente al periodo in cui esso abbia assunto un valore negativo.</p> <p>L'aggiornamento viene effettuato il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno.</p> <p>Il contratto prevede clausole che comportano l'applicazione di un Tasso Massimo (<i>cap</i>) e di un Tasso Minimo (<i>floor</i>) alle oscillazioni del Tasso di interesse nominale annuo.</p> <p>Le possibili implicazioni per il consumatore derivanti dall'utilizzo dell'Indice di riferimento e dall'applicazione di un Tasso Minimo sono esplicitate nella sezione "I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI"</p>	
	<b>Tasso Minimo</b>	3,50%	
	<b>Tasso Massimo</b>	10,00%	
	<b>Indice di riferimento</b>	<p>- Euribor 3 mesi media mese precedente con arrotondamento ai dieci centesimi superiori (valore pari a -0,50% dec. 01/05/2021)</p> <p>- Euribor 6 mesi media mese precedente con arrotondamento ai dieci centesimi superiori (valore pari a -0,50% dec. 01/05/2021)</p> <p>- tasso B.C.E. (valore pari a 0,0% dec. 16/03/2016)</p> <p><b>I valori dell'indice di riferimento sopra riportati sono riferiti alla data di ultimo aggiornamento delle presenti informazioni generali. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula. La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della Legge n. 108/1996.</b></p>	
	<b>Spread</b>	3,50 punti percentuali	
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Coincidente con il tasso di interesse nominale annuo.	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	<p>1,50% dell'importo del mutuo (minimo € 300,00)</p> <p>La commissione è esigibile anche in caso di rinuncia alla delibera da parte del cliente.</p>
		<b>Perizia tecnica</b>	Come da nota reclamata dal professionista incaricato

		<b>Spese stipula</b>	presso Direzione Generale di Morciano e Filiali: € 0,00 presso notaio nei distretti di Rimini, Pesaro e Forlì – Cesena: € 200,00 presso notaio di altri distretti, da concordare con un minimo di: € 500,00
		<b>Imposta sostitutiva</b>	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo 0,25%; se seconda casa 2,00%.
		<b>Spese Visure</b>	Recupero delle spese effettive sostenute, non quantificabili a priori, con un minimo di € 30,00 per ciascun nominativo per il quale la visura ipocatastale è richiesta.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Gestione pratica</b>	€ 48,00 annui, suddivisi su tutte le rate come da periodicità indicata dal cliente.  Esempio: rata mensile durata finanziamento 10 anni costo totale 480,00 euro costo per rata: 4,00 euro
		<b>Incasso rata</b>	<b>su conto corrente:</b> rata mensile € 5,00 rata trimestrale € 7,00 rata semestrale € 15,00 rata annuale € 30,00  <b>per cassa:</b> rata mensile € 5,00 rata trimestrale € 7,00 rata semestrale € 15,00 rata annuale € 30,00  <b>tramite Addebito Diretto su altro Istituto:</b> rata mensile € 15,00 rata trimestrale € 15,00 rata semestrale € 30,00 rata annuale € 50,00
		<b>Invio comunicazioni</b>	Spese produzione "documento di sintesi": € 0,00  Spese per rendiconto: € 0,00
		<b>Assicurazione immobile</b>	A carico del cliente, che può scegliere la Compagnia di Assicurazione.  Vedasi la sezione dedicata "Servizi Accessori".

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	Progressivo Francese
	<b>Tipologia rata</b>	Costante
	<b>Periodicità delle rate</b>	A scelta del cliente: mensile, trimestrale, semestrale, annuale.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

## **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTE DELLA RATA**

<b>Tasso di interesse applicato</b>	<b>Durata del finanziamento (mesi)</b>	<b>Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale</b>	<b>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)</b>	<b>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)</b>
3,50%	120	€ 997,90	€ 1.069,70	€ 997,90

(\*) solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap (Tasso massimo) o floor (Tasso minimo) al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

(\*\*) a fronte della riduzione dei tassi potrebbe verificarsi che il valore del tasso variabile sia inferiore al tasso minimo, pertanto quest'ultimo sarà il tasso di riferimento per il calcolo della rata.

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.bancavalconca.it](http://www.bancavalconca.it)

## **SERVIZI ACCESSORI**

### **Polizza incendio.**

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da:

- incendio
- scoppio del gas
- fulmine
- caduta aerei

L'importo assicurato deve essere pari al Valore assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata.

Il valore assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo.

Tale assicurazione dovrà farsi presso una delle Compagnie Assicuratrici di primaria importanza e sarà vincolata per tutta la durata del presente contratto, comprese le proroghe dallo stesso previste e comunque fino alla completa estinzione del finanziamento, in modo che, avvenendo qualche sinistro, la corrispondente indennità sarà dovuta alla Banca che la riterrà in diminuzione od estinzione del mutuo ed accessori rimanendo l'eventuale avanzo a favore dei proprietari dell'immobile. Qualora la parte mutuataria e/o l'eventuale parte datrice di ipoteca e loro aventi causa non effettuino il pagamento dei premi dovuti alla Compagnia Assicuratrice, la Banca ha facoltà di provvedervi e la parte mutuataria dovrà rimborsare alla Banca le somme a tale scopo anticipate, unitamente ai relativi interessi nella misura prevista dal presente atto. La parte Mutuataria, a tal fine, autorizza sin d'ora la Banca ad addebitare il proprio conto corrente. Il valore della polizza dovrà risultare costantemente adeguato per tutta la durata del prestito onde evitare la riduzione proporzionale dell'indennizzo conseguente all'eventuale sinistro contemplata dall'art. 1907 C.C. e pregiudizievole tanto per la Banca quanto per la parte Mutuataria.

Qualora il cliente scelga di sottoscrivere una polizza assicurativa con la compagnia Arca Vita Spa e/o Arca Assicurazioni Spa, direttamente distribuita dalla Banca sulla base di apposita convenzione, non è previsto il vincolo a favore della Banca.

Per i contenuti tecnici (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo) si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set informativo, disponibile presso le Filiali di Banca Popolare Valconca e sul sito internet della Compagnia Arca [www.arcaassicura.it](http://www.arcaassicura.it).

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

<b>Tasso di mora</b>	<p>Maggiorazione di 3 punti percentuali rispetto al tasso di interesse nominale annuo in vigore, con il limite massimo previsto dai Decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 marzo e 23 giugno 2003.</p> <p>Il conteggio degli interessi di mora viene eseguito sulla base dell'anno civile.</p>
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Si rimanda alla voce "Spese per ristrutturazione del finanziamento"
<b>Adempimenti notarili</b>	<p>Spese notarili per il contratto, per l'eventuale copia esecutiva da fornire alla banca ed eventuali integrazioni: come da parcella notarile</p> <p>Spese per iscrizione e/o trascrizione di garanzie e pubblicazione di privilegi: come da parcella notarile</p>
<b>Imposta di registro</b>	Sulla base della vigente normativa
<b>Tasse ipotecarie</b>	Sulla base della vigente normativa
<b>Percentuale penale estinzione anticipata</b>	<p>Per estinzioni che avvengano entro i primi 5 anni dalla stipula: 2% sul residuo debito capitale; Per estinzioni che avvengano dopo il 5° anno dalla stipula: 1% sul residuo debito capitale.</p> <p>Salvo le ipotesi di esenzione previste per i casi di estinzione anticipata dal D.L. 31 gennaio 2007 n.° 7 (cosiddetto decreto Bersani).</p>
<b>Percentuale penale estinzione parziale (versamento in conto capitale)</b>	<p>Per versamenti in conto capitale che avvengano entro i primi 5 anni dalla stipula: 2% dell'importo versato in conto capitale;</p> <p>Per versamenti in conto capitale che avvengano dopo il 5° anno dalla stipula: 1% dell'importo versato in conto capitale.</p> <p>Salvo le ipotesi di esenzione previste per i casi di estinzione parziale dal D.L. 31 gennaio 2007 n.° 7 (cosiddetto decreto Bersani).</p>

<b>Variazione Ipoteca</b>	<p>Spese per restrizione e/o sostituzione della garanzia ipotecaria: € 250,00 (oltre ad eventuali spese di perizia reclamate dal tecnico)</p> <p>Spese di frazionamento della garanzia ipotecaria, pari allo 0,10% dell'importo del debito residuo, con un: minimo di €350,00 massimo di € 1.000,00</p>
<b>Spesa massima per rinnovo ipoteca:</b>	€ 300,00
<b>Spese assenso cancellazione ipoteca</b> (al di fuori della procedura prevista dall'art.40bis T.U. D.lgs. del 01/09/93 n.° 3)	€ 300,00
<b>Spese per ristrutturazione del finanziamento</b>	€ 600,00 Salvo le ipotesi di esenzione previste per i casi di portabilità del mutuo dall'Art. 120 quater T.U.B. (D.lgs n. 385 del 01/09/1993)
<b>Importo commissione accollo</b>	€ 250,00
<b>Commissione massima per atto di erogazione a S.A.L</b>	€ 250,00
<b>Spese per certificazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- residuo debito mutuo: € 25,00</li> <li>- pagamento interessi anno precedente: € 11,00</li> </ul>
<b>Importo spese sollecito</b>	€ 25,00
<b>Assenso all'annullamento vincolo assicurativo a nostro favore:</b>	€ 100,00
<b>Pagamento per conto del mutuatario di eventuali premi arretrati di assicurazione incendio</b> (oltre ad eventuali interessi):	€ 25,00
<b>Spese per mancata stipula</b>	€ 100,00
<b>Spese per informazioni fornite su richiesta cliente</b>	€ 10,00
<b>Premio Assicurazione infortuni AIG Europe S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia, sulla base di apposita convenzione distributiva stipulata con la Banca (facoltativa)</b>	<p>€ 1,50 su ciascuna rata mensile € 4,50 su ciascuna rata trimestrale € 9,00 su ciascuna rata semestrale € 18,00 su ciascuna rata annuale</p> <p><b>La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.</b></p> <p>Per maggiori informazioni sulle coperture assicurative vedasi il foglio informativo dedicato "Polizze infortuni"</p>



**Premio per assicurazione a protezione del credito Arca Vita Spa e/o Arca Assicurazioni Spa c.d. "Polizza PPI", sulla base di apposita convenzione distributiva stipulata con la Banca (facoltativa)**

non quantificabili a priori.

Per i contenuti tecnici (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo) si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set informativo, disponibile presso le Filiali di Banca Popolare Valconca e sul sito internet della Compagnia Arca [www.arcaassicura.it](http://www.arcaassicura.it).

**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 assicurativa liberamente sul mercato.**

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**

massimo 90 giorni

**Disponibilità dell'importo**

in una unica soluzione alla data di stipula del mutuo.

In caso di finanziamenti a Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.), l'erogazione del credito potrà infatti avvenire in più tranches, sulla base delle avvenute opere di costruzione e/o ristrutturazione e del valore del complesso edilizio, attestate da idonea perizia e dietro presentazione della relativa documentazione di spesa

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando oltre al capitale ed agli interessi maturati, anche una commissione (vedasi nella sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG": "Percentuale penale estinzione anticipata", "Percentuale penale estinzione parziale").

### 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.

In caso di rinuncia, da parte del cliente, ad operazione di surroga attiva, i costi relativi a spese di perizia, visure ed oneri notarili, saranno a totale carico del cliente.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Chiusura immediata del rapporto alla totale estinzione del debito.

## Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Bucci, 61 - 47833 Morciano di Romagna). La struttura organizzativa responsabile della trattazione del reclamo è l'Ufficio Reclami all'interno della Funzione Legale e Segreteria Societaria.

E' consentito l'inoltro a mezzo:

1. Posta ordinaria o raccomandata all'indirizzo: Via Bucci, 61 - 47833 Morciano di Romagna (RN);
2. Email ordinaria: [Contenzioso@bancavalconca.it](mailto:Contenzioso@bancavalconca.it);
3. Posta Elettronica Certificata (PEC): [Legalepec@bancavalconca.com](mailto:Legalepec@bancavalconca.com);
4. Fax: 0541/987802.

L'Ufficio Reclami 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 può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Qualunque sia il valore della controversia, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, il cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la banca - attivare una procedura di conciliazione al fine di trovare un accordo con la banca per la soluzione delle controversie relative al rapporto presso il Conciliatore Bancario Finanziario con sede legale in Via delle Botteghe Oscure, 54 Roma 00186, Tel. 06/674.821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).  
Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.
- Il cliente unitamente alla banca, può infine attivare (anche presso il Conciliatore Bancario Finanziario) una procedura arbitrale (ai sensi degli art. 806 e ss. del c.p.c.).

## 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.

<b>LEGENDA</b>	
<b>Finanziamento a Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.)</b>	Finanziamento di norma richiesto per la costruzione e/o ristrutturazione di beni immobili, erogato in più "tranche" a mano a mano dell'avanzamento dei lavori di ristrutturazione e/o costruzione.
<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 all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro 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</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<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>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Restrizione ipoteca- ria</b>	Riduzione dell'importo della garanzia ipotecaria oppure limitazione della garanzia ipotecaria a una porzione (sottoinsieme) di beni.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
<b>Valore di forzato realizzo</b>	Valore assegnato al bene immobile, stimato dal perito ipotizzando tempi di vendita inferiori a quelli ordinari e/o condizioni di debolezza negoziale (ad esempio, in caso di escussione della garanzia ipotecaria da parte della banca).