



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI CREDITO IMMOBILIARE - M.FOND/IPOT

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

ZKB ZADRUŽNA KRAŠKA BANKA TRST GORICA Zadruga - ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA Società Cooperativa

Codice ABI: 08928

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative al n. AI60760

Iscritta all'Albo Enti Creditizi al n. 3387-80

**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 S.p.A.**

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Sede legale e direzione: Via del Ricreatorio n. 2, località Opicina, 34151 Trieste (TS)

Iscrizione al Registro delle Imprese Venezia Giulia e Codice Fiscale n. 00093160323

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Telefono: 040/21491

E-mail: info@zkb.it

Pec: mail@pec.bcccarso.it

Sito web: www.zkb.it

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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 che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Se il finanziamento è concesso nella forma di mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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 dall'incremento del parametro di indicizzazione 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 a tasso variabile - rata fissa concordata

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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 dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Mutuo ipotecario regolato ad un tasso variabile caratterizzato da una rata fissa e una durata variabile. Nel corso del mutuo le possibili variazioni del tasso potrebbero provocare la diminuzione della durata, nel caso di riduzione dei tassi, oppure un aumento della durata in caso di incremento dei tassi, fino ad un massimo di 5 anni aggiuntivi rispetto alla durata iniziale.

Il rischio principale è legato alle possibili variazioni, in aumento, del tasso variabile che potrebbe provocare un aumento della durata dell'ammortamento. Con l'aumento dei tassi e della durata, il rimborso del capitale avviene più lentamente e questo potrebbe generare la condizione che, al termine della durata massima prestabilita, il mutuo presenti ancora una quota di capitale residuo da rimborsare; importo che costituirà parte integrante dell'ultima rata in scadenza.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

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. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

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 del parametro di indicizzazione, 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 la banca, 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 può essere erogato in un'unica soluzione oppure, nel caso di costruzione o ristrutturazione di un'immobile, a Stato Avanzamento Lavori.

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, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

TASSO FISSO:			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 5,31%	Costo totale del credito: € 102.167,18 Importo totale dovuto dal cliente: € 272.167,18
TASSO VARIABILE:			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 4,26%	Costo totale del credito: € 80.132,25 Importo totale dovuto dal cliente: € 250.132,25
Il TAEG è calcolato considerando il tasso di riferimento Euribor 6m Act/360, rilevato su Sole24ore			
TASSO BCE:			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 4,26%	Costo totale del credito: € 80.132,25 Importo totale dovuto dal

			cliente: € 250.132,25
Il TAEG è calcolato considerando il tasso di riferimento BCE, rilevato su Sole24ore			
TASSO VARIABILE-RATA CONCORDATA			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 4,19%	Costo totale del credito: € 138.869,45 Importo totale dovuto dal cliente: € 308.869,45

Oltre al TAEG possono esseri 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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG sopra riportato è stato calcolato prevedendo l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari allo 0,25% e non include voci quali perizia e assicurazione dell'immobile poiché i relativi costi non possono essere quantificati neppure attraverso stime.

Importo massimo finanziabile	di norma non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	5 anni
Durata massima	25 anni
Durata massima per il C.I. a rata fissa	alla data della stipula durata max 25 anni, comprensivo del periodo di estensione

Il contratto di credito immobiliare prevede una durata di rimborso iniziale prefissata alla stipula che potrà aumentare o diminuire. Il contratto di credito immobiliare ipotecario non potrà comunque superare la durata massima prestabilita per il rimborso e pertanto l'eventuale debito residuo in essere a tale data che non sia stato possibile restituire nel corso del normale periodo di rimborso, costituito dalla durata iniziale aumentato dal periodo di estensione, costituirà rata di conguaglio che potrà anche eccedere l'importo della rata costante stabilita inizialmente alla stipula.

Garanzie accettate	Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca, normalmente di 1° grado, sull'immobile residenziale, la cui valutazione sarà eseguita da perito tecnico specializzato ed il relativo costo sarà a carico del Cliente.
	Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo e spread	<p>CREDITO IMM.FOND.TF - MCD: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 5%</p> <p>CREDITO IMM.FOND.TV - MCD: Euribor 6 mesi Act/360 (r.T) (Attualmente pari a: -0,228%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4%</p> <p>CREDITO IMM.FOND.BCE - MCD: BCE (r.T) (Attualmente pari a: 0%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4%</p> <p>CREDITO IMM.IPOT.TV - MCD: Euribor 6 mesi Act/360 (r.T) (Attualmente pari a: -0,228%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4%</p> <p>CREDITO IMM.IPOT.TF - MCD: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 5%</p> <p>CREDITO IMM.IPOT.BCE - MCD: BCE (r.T) (Attualmente pari a: 0%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4%</p> <p>CREDITO IMM.FOND.TV - MCD rata fissa: Euribor 6 mesi Act/360 (r.T) (Attualmente pari a: -0,228%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4%</p> <p>CREDITO IMM.IPOT.TV - MCD rata fissa: Euribor 6 mesi Act/360 (r.T) (Attualmente pari a: -0,228%) + 4 punti perc.</p>
--	--

	Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 4%
Parametro di riferimento per il tasso variabile/BCE	Euribor 6 mesi Act/360 - BCE rilevato sul Sole24ore l'ultimo giorno del trimestre solare precedente e valido per il trimestre successivo.
	L'indicizzazione al tasso BCE può essere applicata ai soli Mutui Prima casa.
Tasso di interesse di preammortamento e spread	pari al tasso di interesse nominale annuo applicato

Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro

Qualora il parametro di indicizzazione sopra previsto dovesse scendere al di sotto dello zero, il finanziamento continuerà ad essere remunerato dai soli punti di maggiorazione (spread) sopra indicati.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Spese di istruttoria	1% Minimo: € 500,00
Perizia tecnica	vedi box "Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg"
Recupero spese consultazione banche dati	€ 25,00
Spese per ogni fideiussione	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia - spesa deposito	€ 20,00
Pegno su titoli a garanzia - ogni vincolo	€ 2,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	spese non previste
Spese incasso rata	Cassa: € 84,00 (€ 7,00 Mensili) Presenza rapporto: € 36,00 (€ 3,00 Mensili) SDD: € 72,00 (€ 6,00 Mensili)
Recupero spese rata	€ 0,00
Spese invio quietanza	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata	€ 0,00
Spese per primo sollecito dopo 5 giorni solari	€ 15,00
Spese per secondo sollecito dopo 20 giorni solari	€ 30,00
Spese per comunicazioni periodiche	POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese per consegna informazione precontrattuale	€ 0,00
Invio documenti variazione condizioni	€ 0,00
Spese per decurtazione	€ 0,00
Spese per estinzione anticipata rata	€ 0,00
Spese estinzione anticipata mutuo	€ 0,00
Spese per erogazione singola tranche mutui SAL	€ 20,00
Accollo mutuo	€ 250,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST.POSTIC./ RATA CONCORDATA
Tipologia di rata	RATE COSTANTI POSTICIPATE
Periodicità delle rate	MENSILE

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

ESEMPIO DI TASSO FISSO

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%	10	€ 1.060,66	€ 1.060,66	€ 1.060,66
5%	15	€ 790,79	€ 790,79	€ 790,79
5%	20	€ 659,96	€ 659,96	€ 659,96
5%	25	€ 584,59	€ 584,59	€ 584,59
5%	30	€ 536,82	€ 536,82	€ 536,82

ESEMPIO DI TASSO VARIABILE

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
4%	10	€ 1.012,45	€ 1.082,36	€ 1.012,45
4%	15	€ 739,69	€ 820,29	€ 739,69
4%	20	€ 605,98	€ 694,71	€ 605,98
4%	25	€ 527,84	€ 623,50	€ 527,84
4%	30	€ 477,42	€ 579,23	€ 477,42

ESEMPIO DI TASSO BCE

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
4%	10	€ 1.012,45	€ 1.091,56	€ 937,02
4%	15	€ 739,69	€ 831,01	€ 654,67
4%	20	€ 605,98	€ 706,61	€ 514,16
4%	25	€ 527,84	€ 636,40	€ 430,37
4%	30	€ 477,42	€ 593,02	€ 374,96

ESEMPIO DI TASSO VARIABILE-RATA CONCORDATA

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
4%	10	€ 328,77	€ 1.303,07	€ 328,77
4%	15	€ 328,77	€ 912,79	€ 328,77
4%	20	€ 328,77	€ 745,40	€ 328,77
4%	25	€ 328,77	€ 655,29	€ 328,77
4%	30	€ 328,77	€ 600,82	€ 328,77

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.zkb.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria

Il Cliente è tenuto ad assicurare i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per un importo determinato dal perito. La polizza può essere sottoscritta presso una qualsiasi Compagnia di Assicurazione. Va fatta aggiungere alla Compagnia di Assicurazione un'appendice alla polizza che preveda il vincolo a favore della Banca, solo qualora la Banca non sia intermediaria del prodotto assicurativo stesso

Polizza assicurativa facoltativa

I clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una

polizza assicurativa CPI – Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il cliente dalle conseguenze in caso di morte per malattia o infortunio, invalidità permanente, inabilità temporanea e totale, perdita involontaria del lavoro e ricovero ospedaliero.

Eventuali polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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 al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicuragroup.it.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, sempre che 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 INLCUSE NEL TAEG

Tasso di mora (in aumento al tasso di interesse di 1,9 punti percentuali ammortamento)	
Sospensione pagamento rate (salvo i casi previsti da accordi nazionali)	€ 150,00
Rilievi tavolari, per ogni partita tavolare	€ 15,00
Commissione per il rilascio della certificazione degli interessi passivi	€ 20,00
Rilascio di duplicati (quietanza rata mutuo)	€ 20,00
Recupero spese per fotocopia di documenti (per ogni foglio)	€ 0,70
Svincoli di polizze di assicurazione	€ 20,00
Commissione per ogni svincolo di garanzie (svincolo pegni, liberazione di fideiussioni, limitazioni di ipoteca)	€ 100,00
Commissione per ogni atto integrativo notarile e/o postergazione di ipoteche	€ 200,00
Commissione frazionamento mutui	€ 100,00 per singolo lotto (min. € 250,00)
Rinnovo ipoteca	€ 250,00
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	Min. 150,00 € - max 250,00 €
Spese vive e reclamate spese da soggetti terzi	a carico della parte mutuataria recuperate nella misura effettivamente sostenuta
Rimborso spese istruttoria a seguito rinuncia finanziamento da parte del cliente	€ 100,00
Diritti per rinegoziazione di mutui – var. tassi, proroga scadenza, proroga periodo preammortamento nei limiti di legge 40/2007	€ 150,00
Ricerca archivio	costo orario € 30,00 - minimo € 10,00

Adempimenti notarili	A totale carico della parte mutuataria
Assicurazione immobile	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti
Imposta di bollo sul contratto	Come da normativa vigente
Spese per perizia tecnica e per ogni sopralluogo successivo	Secondo la tariffa del perito prescelto. (min. € 90,00 max. € 3000,00) I costi si riferiscono ai casi di valutazione di immobili situati in Italia. L'immobile potrà essere ubicato in altro Stato membro dell'Unione europea (in tal caso i costi saranno determinati in ragione del caso specifico).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Entro 40 giorni dalla presentazione della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili nè dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.
Disponibilità dell'importo	Entro 15 giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

ALTRO

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte del finanziatore che presta il servizio di consulenza.

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Non praticato
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Non previsto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Non previsto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni e i documenti indicati.

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

- documentazione per l'identificazione (compresa fotocopia del codice fiscale o della tessera sanitaria);
- dichiarazione di stato civile e regime patrimoniale;
- dichiarazioni fiscali o documentazione comprovante il reddito, anche mediante situazione patrimoniale e/o bilancio per ditte individuali, del richiedente ed eventuali garanti;
- se dipendente: ultime due buste paga;
- dichiarazione affidamenti o garanzie prestate presso il sistema;
- dichiarazione appartenenza, o meno, a gruppi societari;
- documentazione eventuali proprietà immobiliari;
- altri documenti connessi alla richiesta da parte di soggetti extracomunitari (residenti) quali per es. il permesso di soggiorno in corso di validità;
- eventuale ulteriore documentazione richiesta ad hoc, tenuto conto della complessità della richiesta.

Per la verifica del merito del 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 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. 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 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Controllo Rischi e Conformità della banca, Via del Ricreatore, n.2 – 34151 – Opicina (TS) indirizzo e-mail: info@zkb.it - indirizzo PEC: mail@pec.bcccarso.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;

Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il Cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la Banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - 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 in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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.
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. 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.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.