

le garanzie supplementari richieste dalla banca

Nel concedere un mutuo la banca deve considerare non solo il valore dell'immobile offerto in garanzia, ma anche la capacità economica del debitore di pagare le rate del mutuo (un elemento di valutazione è costituito dalla dichiarazione dei redditi). Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la fideiussione da parte di un terzo (ad esempio da parte di un genitore per il figlio), che si assume così l'impegno di pagare quanto dovuto dal debitore in caso di suo inadempimento. Della fideiussione devono necessariamente essere determinati i limiti di importo e di durata.

La banca e il cliente, al momento della conclusione del contratto, possono stabilire di comune accordo, con una specifica clausola – detta anche **Patto Marciano** - che in caso di **mancato pagamento di un ammontare equivalente a 18 rate mensili**, la banca acquisisca l'immobile costituito in garanzia oppure i proventi della vendita dello stesso, senza dover attivare le procedure esecutive giudiziarie, salvo restituire al cliente l'eventuale eccedenza tra il valore del bene (stimato - in caso di trasferimento alla banca - da un perito indipendente, scelto dalle parti di comune accordo) o i proventi della vendita del bene e l'importo residuo del debito.

Il trasferimento del bene immobile o del ricavato della vendita dello stesso comporta l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore, anche se il valore del bene immobile trasferito (o l'ammontare dei proventi della vendita) sia inferiore al debito residuo.

La banca non può condizionare la conclusione del contratto alla sottoscrizione di tale clausola; se il contratto contiene tale clausola, la banca deve avvertire il cliente dei vantaggi e degli svantaggi conseguenti al suo inserimento nel contratto: il cliente deve essere assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutare la convenienza del contratto contenente tale patto.