

MUTUO IPOTECARIO CASA "GRAN MUTUO CAMBIO SCELTA"

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.
Sede legale: Via Università, 1 43121 Parma
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 – Capogruppo del Gruppo Bancario Cariparma Crédit Agricole iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Crédit Agricole S.A.
Numero verde: 800 77 11 00 – dall'estero: 0039 0521 94 29 40
Indirizzo di posta elettronica: crprpc@cariparma.it
Fax: 02 89542750 – dall'estero: 0039 02 89542750
Sito Internet: www.cariparma.it

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il Cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali e uffici della banca)

cognome e nome / denominazione _____

sede _____

telefono _____ indirizzo di posta elettronica _____

iscritto all'Albo _____ al numero _____

operante in qualità di _____ della Società _____

CHE COSA E' IL MUTUO IPOTECARIO CASA "GRAN MUTUO CAMBIO SCELTA"

CARATTERISTICHE

Il mutuo ipotecario di cui al presente Foglio Informativo è un finanziamento a medio / lungo termine di durata compresa tra 10 e 30 anni, rivolto a privati rientranti nella definizione di "consumatore", per l'acquisto di "Prima Casa" o di "Altra Unità Abitativa" e di autorimessa, ristrutturazione di immobile ad uso residenziale, nonché per operazioni di surroga di mutui ipotecari originariamente erogati da altra Banca con finalità acquisto abitazione. L'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Il rimborso avviene con rate mensili comprensive di capitale ed interessi, con scadenza pari all'ultimo giorno di ogni mese. Ne consegue un preammortamento tecnico iniziale per il periodo intercorrente tra la data di stipula e la fine dello stesso mese che produrrà una prima rata di soli interessi.

Il mutuo prevede alla stipula il pagamento d'interessi determinati in base ad un tasso variabile.

Con richiesta scritta, da far pervenire alla filiale almeno 10 giorni prima dello scadere della ventiquattresima rata di ammortamento (ossia ogni 2 anni), il Cliente può richiedere la sostituzione del tasso variabile con quello fisso.

Tale tasso sarà applicato alle successive 24 rate, allo scadere delle quali, con lo stesso preavviso e modalità, il Cliente potrà richiedere l'applicazione del tasso variabile.

La facoltà di sostituzione del tasso potrà essere esercitata nelle stesse modalità e termini allo scadere delle successive 24 rate e così di seguito fino al termine dell'ammortamento.

In caso di mancata richiesta di sostituzione del tasso, rimarrà in vigore, per le 24 rate successive, la stessa tipologia di tasso prevista per le precedenti 24 rate ed i parametri di riferimento che determinano il tasso si aggiornano con le seguenti modalità:

- in caso di conferma della tipologia a tasso variabile, l'Euribor 3 mesi continua ad essere aggiornato con la periodicità trimestrale così come previsto nella sezione Principali Condizioni Economiche,
- in caso di conferma della tipologia a tasso fisso, l'IRS 2 anni si aggiorna all'inizio di ciascun periodo di 24 rate, così come previsto nella sezione Principali Condizioni Economiche.

Per usufruire di questa tipologia di mutuo è necessario che, alla scadenza dello stesso, l'età del mutuatario (o di almeno uno dei mutuatari, in caso di cointestazione) non sia superiore a 75 anni.

Un'ulteriore condizione per usufruire del mutuo presentato, è la presenza contestuale obbligatoria dei seguenti prodotti collegati:

- conto corrente, da scegliere fra le tipologie proposte dalla banca, qualora il mutuatario non sia già titolare di un c/c presso la banca stessa, sul quale saranno addebitate le rate;
- Polizza "Protezione Casa", comprendente polizza incendio e scoppio, Responsabilità civile, Furto e rapina in abitazione, ovvero una polizza incendio e scoppio fornita dal Cliente, purché con vincolo a favore della Banca.

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

E' inoltre possibile ottenere, a scelta del Cliente, le seguenti polizze facoltative:

- Polizza "Multirischi", che copre sia il caso di decesso del mutuatario assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato);
- Polizza "Vita" che copre il debito residuo in caso di decesso del mutuatario assicurato;
- Polizza "Ramo Danni", che copre i principali eventi che pregiudicano la capacità reddituale del mutuatario assicurato, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato).

RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse per i periodi durante i quali il mutuatario avrà scelto la tipologia di tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- per i periodi durante i quali il mutuatario avrà scelto la tipologia di tasso fisso, impossibilità per la durata delle 24 rate, di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- possibilità di rialzo del parametro IRS 2 anni allo scadere di un periodo di 24 rate a tasso fisso, con conseguente aumento dell'importo delle successive 24 rate, qualora sia confermata la stessa tipologia di tasso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca (www.cariparma.it)

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: TAEG relativo a mutuo di euro 100.000, di durata pari a 10 anni, con rimborso mensile, canone mensile del conto corrente di erogazione pari a 4,90 Euro (Conto Provaci Più).

	Gran mutuo Cambio Scelta TASSO VARIABILE
TAEG	5,692%

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/01/2012 al 31/01/2012.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
CONDIZIONI GENERALI	Importo massimo finanziabile	80% del valore cauzionale dell'immobile 60% del valore cauzionale dell'immobile, in caso di mutuo per ristrutturazione immobile ad uso residenziale. In caso di surroga: E' finanziabile il solo debito residuo del "mutuo ipotecario originario", comprensivo di capitale, interessi, <u>con esclusione della penale per estinzione anticipata</u> , che risulterà in essere il giorno in cui verrà stipulato l'atto del nuovo mutuo presso la "Banca Mutuante".
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al 1°, con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato In caso di surroga: Ipoteca originariamente iscritta dalla banca erogante il mutuo originario
	Durata	Da 10 a 30 anni, con possibilità di scadenze intermedie, senza preammortamento.

	VOCI	COSTI																			
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Tasso variabile per i primi due anni Tasso variabile: parametro di indicizzazione (EURIBOR 360 a 3 mesi, media mese rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula e successivamente aggiornato trimestralmente alle date 1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno) più spread:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Durata</th> <th colspan="2">Senza Polizza CPI CACI Multirischi</th> <th colspan="2">Con Polizza CPI CACI Multirischi*</th> </tr> <tr> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 5 a 20 anni</td> <td>3,60%</td> <td>5,037%</td> <td>3,30%</td> <td>4,737%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>4,10%</td> <td>5,537%</td> <td>3,80%</td> <td>5,237%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p> <p>*Spread applicabili solo a mutui a cui sia abbinata la polizza CPI CACI Multirischi. In caso di recesso dalla polizza, verranno applicati, dalla prima rata successiva al recesso, gli spread standard valorizzati per l'offerta senza Polizza CPI CACI Multirischi. Allo scadere di ogni periodo di 24 rate, e a valere per le 24 successive, in assenza della richiesta di variazione, sarà applicata al mutuo la medesima tipologia di tasso precedente in uso.</p>	Durata	Senza Polizza CPI CACI Multirischi		Con Polizza CPI CACI Multirischi*		Spread	T.A.N.	Spread	T.A.N.	Da 5 a 20 anni	3,60%	5,037%	3,30%	4,737%	Da 21 a 30 anni	4,10%	5,537%	3,80%	5,237%
	Durata	Senza Polizza CPI CACI Multirischi		Con Polizza CPI CACI Multirischi*																	
		Spread	T.A.N.	Spread	T.A.N.																
	Da 5 a 20 anni	3,60%	5,037%	3,30%	4,737%																
	Da 21 a 30 anni	4,10%	5,537%	3,80%	5,237%																
Parametri di indicizzazione/ riferimento	<p>Tasso variabile applicato ai primi due anni di ammortamento e successivamente decorso ogni periodo di 24 rate a tasso variabile Indicizzato a EURIBOR 360 a 3 mesi media mese precedente rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la data di stipula, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con successivo aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10),</p> <p>Tasso variabile applicato successivamente ad un periodo di 24 rate a tasso fisso Indicizzato a EURIBOR 360 a 3 mesi media mese precedente rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la scadenza del biennio regolata a tasso fisso, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con successivo aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10),</p> <p>Tasso fisso applicato successivamente ad un periodo di 24 rate a tasso variabile, o a tasso fisso I.R.S. 2 anni lettera in euro, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la scadenza del biennio precedente, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato.</p>																				
Preammortamento ordinario	Non previsto																				
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Stesso tasso previsto per l'ammortamento.																				
Tasso di mora	Tasso effettivo globale medio – pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/96 per la categoria "Mutui con garanzia ipotecaria" – aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore (attualmente pari al 5,10% per i mutui a tasso variabile e al 7,00% per i mutui a tasso fisso) e comunque allo 0,05 inferiore rispetto al tasso di soglia di riferimento così come determinato ai sensi della stessa legge 108/96. Il tasso di mora varia con cadenza trimestrale (1/1, 1/4, 1/7, 1/10) in conformità all'aggiornamento del tasso effettivo globale annuo.																				

		VOCI	COSTI		
		Divisore fisso per il calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg /360) Interessi di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg effettivi/365)		
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	1% dell'importo erogato, min € 1.000 max € 3.000. Esente in caso di surroga.		
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Incasso rata	€ 1,20 per rata mensile		
		Avviso scadenza rata	€ 2,60 (solo qualora il pagamento delle rate non sia domiciliato in conto corrente)		
		Invio comunicazioni	Spese per stampa ed invio del rendiconto periodico	€ 0,85 per ogni documento	
			Spese per stampa ed invio documento di sintesi periodico	€ 0,85 per ogni documento	
			Periodicità di invio	Annuale	
			Spese per stampa ed invio documento di sintesi di variazione	Gratuito	
			Comunicazioni in via telematica	€ 0,00	
			Accollo mutuo	€ 350,00	
		Restrizione / riduzione ipoteca	€ 250,00		
		Postergazione ipoteca	€ 150,00		
		Trasferimento ipoteca	€ 200,00		
		Frazionamento	€ 180,00 per ogni lotto creato, con un minimo complessivo pari a € 645,00		
Modifica atto originario	€ 250,00				
Rinnovazione ipoteca	€ 50,00				
Cancellazione ipoteca	€ 155,00 (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca disposta dalla banca ai sensi dell'art 40 bis del TUB)				
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese			
	Tipologia di rata	Variabile, in base all'andamento del parametro di riferimento. In caso di esercizio dell'opzione di variazione del tasso da variabile a fisso, la rata è costante all'interno del singolo biennio.			
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese.			

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

DATA	PARAMETRO	VALORE
28/10/2011	EURIBOR 360 3 mesi media di ottobre 2011	1,572%
29/11/2011	EURIBOR 360 3 mesi media di novembre 2011	1,495%
29/12/2011	EURIBOR 360 3 mesi media di dicembre 2011	1,437%
28/10/2011	I.R.S. a 2 anni lettera in euro	1,590%
29/11/2011	I.R.S. a 2 anni lettera in euro	1,550%
29/12/2011	I.R.S. a 2 anni lettera in euro	1,320%

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

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata e di eventuali assicurazioni)

Tipologia mutuo	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 (*)
Gran Mutuo Cambio Scelta	5,037%	10	1.062,46	1.144,14	984,43
	5,037%	20	662,00	767,76	564,83
	5,537%	30	570,11	695,67	456,42

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 L.108/96 (c.d. "legge antiusura"), relativo ai prodotti di cui al presente Foglio Informativo, può essere consultato sull'apposito cartello affisso nei locali della Banca e sul sito internet www.cariparma.it.
 In particolare il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".

SERVIZI ACCESSORI

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili ai mutui "Gran Mutuo Cambio Scelta"
 Per scegliere il prodotto più adatto alle specifiche esigenze si consiglia di richiedere in filiale i documenti di trasparenza stabiliti dalle normative di settore.

Polizza Multirischi di CACI – Crédit Agricole Creditor Insurance, che copre sia il caso di decesso del mutuatario assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato); il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

Polizza Vita di CACI – Crédit Agricole Creditor Insurance, che copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso del mutuatario assicurato; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

Polizza "Ramo Danni" di CNP, che offre la copertura per invalidità permanente da infortunio e una ulteriore copertura aggiuntiva in funzione dell'attività lavorativa del mutuatario assicurato (perdita d'impiego, malattia grave o inabilità temporanea totale); il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

CAP – Copertura Rischi finanziari

Copertura finanziaria che garantisce l'applicazione di un tasso massimo a fronte dell'eventuale scelta di un mutuo a tasso variabile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Spese di perizia e notarili	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il perito prescelto. In caso di surroga, a totale carico della Banca
Assicurazione obbligatoria contro incendio, scoppio (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni)	Premio Periodico Annuo a totale carico del mutuatario e variabile in relazione ai valori assicurati e alla linea opzionata (Mini, Media, Maxi, Affitto) Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in filiale i Fascicoli Informativi.
Assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio in caso di acquisto di sola autorimessa (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa Protezione Casa di Crédit Agricole)	Premio Periodico Annuo a totale carico del mutuatario e variabile in relazione ai valori assicurati e alla linea opzionata (Mini, Media, Maxi, Affitto). La polizza offerta dalla banca è sottoscrivibile a

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

Assicurazioni a copertura dell'abitazione e dell'autorimessa di pertinenza)	condizione che l'autorimessa risulti di pertinenza di fabbricato adibito ad uso civile. Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in filiale i Fascicoli Informativi.
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. L'imposta sostitutiva è trattenuta all'atto dell'erogazione. In caso di surroga € 0,00
Imposte per iscrizione ipoteca	Imposta relativa all'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari. In caso di surroga € 0,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Massimo 90 giorni dalla presentazione, da parte del Cliente, di tutta la documentazione.

Disponibilità dell'importo

Contestuale alla stipula, purché il Cliente abbia già sottoscritto l'assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio.

In caso contrario, l'importo del finanziamento viene reso disponibile successivamente alla stipula, all'atto della presentazione della suddetta polizza assicurativa da parte del Cliente.

ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

Commissione per rilascio copia del contratto idonea alla stipula

€ 2,50

Spese rinuncia perfezionamento

€ 200,00

Spese dichiarazioni varie (tra cui duplicazione certificazione interessi pagati)

€ 10,00

Valuta di accredito dell'importo erogato

Giorno della stipula.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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 unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del debito residuo.

Nel caso in cui la Parte mutuataria richieda l'estinzione anticipata totale del rapporto, quest'ultimo sarà chiuso nel termine massimo di sessanta giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di mutuo.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

Ai sensi dell'art 120 quater del T.U.B nel caso in cui Cliente eserciti la facoltà di surrogazione di cui all'art 1202 del codice civile, non deve sostenere alcun costo, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione (ad esempio spese, commissioni oneri o penali).

La surrogazione comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il Cliente e la Banca/intermediario

RECLAMI. STRUMENTI ALTERNATIVI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con la Banca, la Parte mutuataria potrà presentare reclamo in forma scritta all'Ufficio Reclami della medesima Banca, in Via Mazzini – Galleria Bassa dei Magnani, 3 - 43121 Parma – indirizzo di posta elettronica: reclami@cariparma.it. La Banca dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se la Parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta, 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 all'intermediario;
- Conciliatore Bancario, anche in assenza di preventivo reclamo. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it

La Parte mutuataria avrà in ogni caso la facoltà di avvalersi in ogni momento dei mezzi di tutela giurisdizionale previsti dalla legge o dal contratto.

LEGENDA

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.

Consumatore

La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale professionale eventualmente svolta.

Euribor (Euro Interbank Offered Rate)

Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

Eurirs (Euro Interest Rate Swap) o Irs

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

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.

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.

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

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

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

Pagamento che il Cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa a prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

Rata costante

La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

Rata variabile

Rata la cui quota interessi varia in relazione all'andamento di un parametro di indicizzazione.

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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria corrispondente, aumentarlo di un quarto e aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali), e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.