

MUTUO IPOTECARIO CASA PER SURROGA "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 FriulAdria, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7

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

Fax: 02 89542750 – dall'estero: 0039 02 89542750

Sito Internet: www.cariparma.it – Indirizzo di posta elettronica: crprpc@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 PER SURROGA "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 operazioni di surroga di mutuo ipotecario per l'acquisto di "Prima Casa" o di "Altra Unità Abitativa" e di autorimessa originariamente erogato da altra banca. L'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

E' possibile optare tra la tipologia a tasso fisso e variabile, come illustrato nella sezione "Principali condizioni economiche" del presente Foglio Informativo.

Il rimborso avviene mediante il pagamento di rate mensili comprensive di capitale ed interessi, da eseguire obbligatoriamente tramite addebito in conto corrente.

Per usufruire di queste tipologie 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 dei mutui presentati, è la presenza contestuale 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;
- 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.

Il mutuatario potrà inoltre abbinare al mutuo un prodotto a scelta fra:

- Polizza "Vita", che copre il debito residuo in caso di decesso del mutuatario assicurato;
- 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 "Ramo Danni", che copre i principali eventi che pregiudicano la capacità reddituale del mutuatario assicurato, quali invalidità totale permanente da infortuni, 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;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il mutuo sia a tasso fisso;

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.

- 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

	Gran mutuo Cambio Scelta per surroga TASSO VARIABILE
T.A.N.	2,579%
IMP. RATA	946,30
SPESE RELATIVE ALLA STIPULA DEL MUTUO	0,00
SPESE INCASSO RATA	144,00
TAEG (*)	2,637%

Nel TAEG sono incluse le seguenti spese: spese di istruttoria e spese incasso rata.

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 1/01/2010 al 31/01/2010.

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	Prima casa : 80% del valore cauzionale dell'immobile Altra Unità abitativa : 80% del valore cauzionale dell'immobile Autorimessa : 80% del valore cauzionale dell'immobile
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al 1°, con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato.
	Durata	Da 10 a 30 anni, con possibilità di scadenze intermedie, senza preammortamento.

	VOCI	COSTI																														
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><u>Tasso variabile per i primi due anni</u> Tasso variabile: parametro di indicizzazione (EURIBOR 360 a 1 mese, 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="0"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread max</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 10 a 20 anni</td> <td>+ 2,10</td> <td>2,579%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>+ 2,30</td> <td>2,779%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p> <p>In caso di sottoscrizione di una delle polizze di protezione del credito C.A.C.I. descritte nella sezione "Servizi Accessori", saranno applicati i seguenti spread:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread max</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 10 a 20 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>2,279%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>+ 2,00</td> <td>2,479%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p> <p>Successivamente decorso ogni biennio Nel caso di esercizio dell'opzione per prosecuzione a tasso fisso, la determinazione del tasso di interesse, che verrà applicato fino alla scadenza del biennio successivo, sarà così articolata:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Durata complessiva</th> <th>IRS di riferim.</th> <th>Spread max</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 10 a 20 anni</td> <td>2 anni</td> <td>+ 2,10</td> <td>3,93%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>2 anni</td> <td>+ 2,30</td> <td>4,13%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo. Si segnala che i tassi applicati potrebbero essere diversi da quelli sopra indicati in relazione all'andamento del loro parametro di riferimento al momento della stipula.</i></p> <p>L'opzione è esercitabile mediante richiesta scritta, da far pervenire alla filiale presso cui è radicato il rapporto di mutuo, entro 10 giorni lavorativi antecedenti la scadenza del biennio. Allo scadere di ogni biennio, in mancanza di richiesta scritta da parte del mutuatario pervenuta nei termini sopra indicati, il mutuo proseguirà con la tipologia di tasso applicata nel precedente biennio.</p>	Durata	Spread max	T.A.N.	Da 10 a 20 anni	+ 2,10	2,579%	Da 21 a 30 anni	+ 2,30	2,779%	Durata	Spread max	T.A.N.	Da 10 a 20 anni	+ 1,80	2,279%	Da 21 a 30 anni	+ 2,00	2,479%	Durata complessiva	IRS di riferim.	Spread max	T.A.N.	Da 10 a 20 anni	2 anni	+ 2,10	3,93%	Da 21 a 30 anni	2 anni	+ 2,30	4,13%
	Durata	Spread max	T.A.N.																													
	Da 10 a 20 anni	+ 2,10	2,579%																													
	Da 21 a 30 anni	+ 2,30	2,779%																													
Durata	Spread max	T.A.N.																														
Da 10 a 20 anni	+ 1,80	2,279%																														
Da 21 a 30 anni	+ 2,00	2,479%																														
Durata complessiva	IRS di riferim.	Spread max	T.A.N.																													
Da 10 a 20 anni	2 anni	+ 2,10	3,93%																													
Da 21 a 30 anni	2 anni	+ 2,30	4,13%																													
Parametri di indicizzazione/ riferimento	<p><u>Tasso variabile per i primi due anni</u> Indicizzato a EURIBOR 360 a 1 mese media mese precedente la data di stipula, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10).</p> <p>Tasso variabile - successivamente decorso ogni biennio Indicizzato a EURIBOR 360 a 1 mese media mese precedente la decorrenza dell'opzione, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10).</p> <p>Tasso fisso - successivamente decorso ogni biennio I.R.S. 2 anni lettera in euro pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di esercizio opzione.</p>																															
Preammortamento ordinario	Non previsto																															
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Stesso tasso previsto per l'ammortamento.																															

		VOCI	COSTI	
		Tasso di mora	Tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi – pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n. 108/96 per la Categoria “Mutui con garanzia ipotecaria” – aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore (attualmente pari al 4,35% per i mutui a tasso variabile e al 8,00% per i mutui a tasso fisso). Il tasso di mora così determinato segue l'andamento del suddetto parametro, pertanto è soggetto a variazioni trimestrali (1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10).	
		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	€ 0,00	
	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	Stampa e invio documento di sintesi	€ 1,80
		Accollo mutuo	€ 200,00	
		Restrizione / riduzione ipoteca	€ 210,00	
		Postergazione ipoteca	€ 150,00	
		Trasferimento ipoteca	€ 150,00	
		Frazionamento	€ 180,00 per ogni lotto creato, con un minimo complessivo pari a € 645,00	
		Modifica atto originario	€ 200,00 (Tali spese non sono percepite nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione da parte di persona fisica, di un'immobile destinato ad abitazione principale o all'esercizio della propria attività economica, come previsto dal D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40)	
		Rinnovazione ipoteca	€ 30,00	
Cancellazione ipoteca	€ 155,00 (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca disposta dalla banca ai sensi del D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40)			
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese		

	VOCI	COSTI
	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
31/12/2009	EURIBOR 360 1 mese media di ottobre 2009	0,479%
28/11/2009	EURIBOR 360 1 mese media di novembre 2009	0,431
30/10/2009	EURIBOR 360 1 mese media di dicembre 2009	0,431
31/12/2009	I.R.S. a 2 anni lettera in euro	1,83
28/11/2009	I.R.S. a 2 anni lettera in euro	1,74
30/10/2009	I.R.S. a 2 anni lettera in euro	1,85

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

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 per surroga – Tasso Variabile	2,579	10	946,30	1.021,83	874,37
	2,579	15	670,51	756,34	591,00
	2,579	20	533,76	627,12	449,37
	2,779	25	462,80	563,79	373,30
	2,779	30	409,78	516,66	316,80

(*) 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 Vita di Credit Agricole Creditor Insurance (C.A.C.I. ex FINAREF), 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 Multirischi di Credit Agricole Creditor Insurance (C.A.C.I. ex FINAREF), che copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso del mutuatario assicurato, di una sua invalidità totale permanente o di una malattia grave; in caso di inabilità temporanea totale e perdita d'impiego, viene garantito il pagamento delle rate per un periodo definito; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

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.

Polizza “Ramo Danni” di CNP offre a tutti l'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:

Perizia	A 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 la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione. In alternativa la polizza, con vincolo a favore della Banca, potrà essere fornita dal Cliente.
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 Assicurazioni a copertura dell'abitazione e dell'autorimessa di pertinenza)	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 condizione che l'autorimessa risulti di pertinenza di fabbricato adibito ad uso civile. Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in filiale la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione. In alternativa la polizza, con vincolo a favore della Banca, potrà essere fornita dal Cliente.
Imposta sostitutiva	€ 0,00
Imposte per iscrizione ipoteca	€ 0,00
Spese notarili	A carico della Banca.

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

€ 100,00

Spese dichiarazioni varie (tra cui duplicazione certificazione interessi pagati)
€ 5,00

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

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 40/2007 che ha convertito il D. L. n. 7/2007, nel caso in cui il Cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga da un'altra banca/intermediario un nuovo finanziamento a condizioni più favorevoli, 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.

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 della risposta, o se non ha avuto risposta entro 30 giorni, potrà – qualora ne sussistano i presupposti – presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF"), secondo le modalità reperibili sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it o presso qualunque filiale della Banca o della Banca d'Italia.

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.

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.

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

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 scadenze 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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.