



## FOGLIO INFORMATIVO

relativo al

## MUTUO IPOTECARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### **Banca Apuana Credito Cooperativo di Massa Carrara sc**

Viale Eugenio Chiesa, 4 - cap 54100 - Massa (MS)

Tel.: 0585.89501 - Fax: 0585.8950231

bccapuana@bancaapuana.it / www.bancaapuana.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Massa Carrara n. 920162204

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5593 - cod. ABI 7095.3

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A158313

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

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia

### INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

(Indicare i dati, l'indirizzo, telefono, e-mail e la qualifica del soggetto che consegna il foglio informativo al cliente)

---

(Indicare i dati del cliente cui il foglio informativo è stato consegnato)

---

(Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto il foglio informativo, il documento "Principali diritti del cliente" oppure la Guida del prodotto ed i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM) previsti dalla legge 108/1996 dal soggetto sopra indicato)

---

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

## CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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.

Il mutuo stipulato a tasso fisso ha rate costanti per tutta la sua durata, il mutuo stipulato a tasso variabile ha rate variabili al variare del parametro di riferimento (es. Euribor). Il mutuo stipulato con piano di ammortamento a Rateone ha rata costante per tutta la sua durata tranne l'ultima rata che è maggiore. I mutui con Rateone a tasso fisso hanno una rata finale prestabilita mentre quelli a tasso variabile hanno una rata finale che può essere più alta o più bassa di quella determinata dal piano di ammortamento al momento della stipula a seconda della variazione del parametro di riferimento nel corso della durata del mutuo.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### **Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

#### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

#### **Mutuo 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.

#### **Mutuo a due tipi di tasso**

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

#### **Copertura Assicurativa**

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 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.

Per avere maggiori informazioni si può consultare la **Guida Pratica al Mutuo** che rappresenta un valido strumento di orientamento alla scelta. Tale guida è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso le Filiali della Banca e sul sito Internet [www.bancaapuana.it](http://www.bancaapuana.it).

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del cliente per la prestazione del servizio.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario **leggere attentamente il foglio informativo**.

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO**

#### **Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

(calcolato su un mutuo di € 100.000, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile)

**a tasso fisso**  
**10,255%**

**a tasso variabile (Euribor)**  
**7,151%**

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	
		Tasso fisso	Tasso variabile (Euribor)
	Importo massimo finanziabile	Senza limiti di importo	
	Durata	Superiore a 18 mesi e comunque fino a 20 anni	
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile	
	Tasso di interesse nominale annuo	9%	Rate trimestrali/mensili: <b>Euribor 3 mesi/365 + 4,75% = 6,207%</b> Tasso effettivo: 6,3866%
	Tasso di interesse effettivo annuo	T. eff. 9,381%	Rate semestrali: <b>Euribor 6 mesi/365 + 4,50% = 6,202%</b> Tasso effettivo: 6,2982%
TASSI	Parametro di indicizzazione	/	Per rate trimestrali/mensili: <b>Euribor 3 mesi/365</b> Per rate semestrali: <b>Euribor 6 mesi/365</b>
	Spread	/	Per rate trimestrali/mensili: 4,75% Per rate semestrali: 4,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	9,00%	Pari a quello previsto per l'ammortamento del prestito, con le medesime modalità di calcolo
	Tasso di mora	Tasso del mutuo + 3 punti percentuali	
	Modalità di calcolo del tasso variabile	<p><u>Indicizzati Euribor</u></p> <p>Per i <b>mutui a rata semestrale:</b> il tasso è ancorato alle variazioni della Media EURIBOR 6 MESI (365) rilevate come media del mese di Dicembre (per rate decorrenza da Gennaio), media del mese di Giugno (per rate decorrenza da Luglio) di ciascun anno.</p> <p>Per i <b>mutui a rata mensile/trim.:</b> il tasso è ancorato alle variazioni della Media EURIBOR 3 MESI (365) rilevate come media del mese di Dicembre (per rate decorrenza da Gennaio), media del mese di Marzo (per rate decorrenza da Aprile), media del mese di Giugno (per rate decorrenza da Luglio) e media mese di Settembre (per rate decorrenza da Ottobre)</p>	

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria – Non Soci	0,75% minimo € 400,00 – massimo: € 5.000,00
		Istruttoria - Soci	0,50% minimo € 300,00 – massimo: € 2.500,00
		Istruttoria – Ripiano passività	0,75% minimo € 400,00 – massimo: € 5.000,00
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge
		Spese per informativa precontrattuale Copia del contratto idonea alla stipula	Non eccedente le spese di istruttoria, max € 20,00. Gratuito per la clientela al dettaglio a partire dal momento in cui viene concordata la data per la stipula presso il notaio.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Schema di contratto, corredato da un preventivo delle condizioni economiche <sup>1</sup>	€ 0,00
			Gestione pratica
		Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	€ 6,00 € 6,00
			per comunicazioni (comprese quelle dovute ai sensi del d.lgs.385/93), oltre rimborso spese postali → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa
		Variazione/restrizione/estinzione ipotecaria <sup>2</sup>	
		Accollo mutuo	€ 300,00
		Sospensione pagamento rate	Eventuali spese reclamate da terzi
		Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo) <sup>3</sup>	2%
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>4</sup>	2%
		per avviso scadenza rate	€ 3,00
		Quietanza di pagamento	€ 1,20

<sup>1</sup> La scelta spetta al cliente che può decidere se avere una copia idonea alla stipula del contratto (che non vincola le parti) oppure uno schema contrattuale in bianco con allegato un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente stesso.

<sup>2</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegato al presente documento.

<sup>3</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegato al presente documento.

<sup>4</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegato al presente documento.

		Sollecito mancato pagamento	€ 5,00
		Spese per certificazione a società di revisione	€ 100,00
		Spese per rilascio copia certificazione fiscale	€ 15,00
		Spese per variazioni societarie	€ 100,00
		Spese per modifica dei termini	€ 100,00
		Recupero spese postali, per singola comunicazione	€ 5,00
		Copia documentazione	€ 20,00 a documento richiesto + € 50,00 ad evasione richiesta
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Francese (oppure personalizzato, definito "con ratone", previo accordo banca-cliente)
	Tipologia di rata		Costante (per i mutui con ratone l'ultima rata è diversa)
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale o semestrale a scelta del cliente

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bancaapuana.it](http://www.bancaapuana.it)).

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

PARAMETRO	DATA	VALORE
Euribor 3M/365 Media Mensile	SETTEMBRE 2011	1,556%
Euribor 3M/365 Media Mensile	DICEMBRE 2011	1,457%
Euribor 6M/365 Media Mensile	DICEMBRE 2011	1,702%
Euribor 6M/365 Media Mensile	GIUGNO 2011	1,767%

**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 Ammortamento alla francese

##### MUTUO A TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata Mensile per € 100.000,00 di capitale
9,00%	5 anni	€ 2.076,06
9,00%	10 anni	€ 1.267,04
9,00%	15 anni	€ 1.014,59
9,00%	20 anni	€ 900,08

### MUTUO A TASSO VARIABILE – INDICIZZATO EURIBOR

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,207%	5 anni	€ 1.943,04	€ 2.001,31	€ 1.885,81
6,207%	10 anni	€ 1.120,79	€ 1.205,40	€ 1.039,82
6,207%	15 anni	€ 855,27	€ 954,95	€ 761,73
6,207%	20 anni	€ 728,63	€ 840,03	€ 625,53

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA Ammortamento personalizzato con "ratone"

(la rata fissa è ipotizzata ma può essere variata a seconda delle esigenze del cliente)

### MUTUO A TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Importo Ultima Rata
9,00%	5 anni	€ 1.450,00	€ 48.687,84
9,00%	10 anni	€ 950,00	€ 62.333,34
9,00%	15 anni	€ 800,00	€ 82.055,35

### MUTUO A TASSO VARIABILE – INDICIZZATO EURIBOR

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni, ratone finale pari a:	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni, ratone finale pari a:
		Rata	Ratone		
6,207%	5 anni	€ 1.480,00	€ 33.967,38	€ 37.771,26	€ 30.411,88
6,207%	10 anni	€ 970,00	€ 25.970,16	€ 40.178,22	€ 14.303,07
6,207%	15 anni	€ 740,00	€ 34.875,88	€ 68.871,67	€ 10.314,21
6,207%	20 anni	€ 680,00	€ 23.722,46	€ 84.737,41	Estinto dopo 219 rate (rata finale € 566,43)

### SERVIZI ACCESSORI

ASSICURAZIONE	COSTI
Polizza Assimoco "Mutuo Protetto Special "	
Copertura massima : <b>€ 200.000</b> Destinatari: ditte individuali, società (possono assicurati i soci-amministratori)	0,36% annuo (in quattro rate trimestrali) sul capitale di riferimento
Copertura : rischio di morte	<u>1°anno</u> capitale di riferimento pari all'importo iniziale del finanziamento <u>Per gli altri anni</u> capitale di riferimento pari al

	capitale finanziato iniziale ridotto linearmente anno per anno  La riduzione lineare consiste nel sottrarre, anno per anno, al debito iniziale l'importo ottenuto dividendo il capitale iniziale per il numero degli anni del finanziamento
Esempio dell'applicazione del costo della Polizza su un finanziamento di € 100.000 in 5 anni	Il costo della polizza sarà pari a 1°Anno 100.000x0,36% = € 360,00 Riduzione annua :100.000/5 = € 20.000 2°Anno 80.000x0,36% = € 288,00 3°Anno 60.000x0,36% = € 216,00 4°Anno 40.000x0,36% = € 144,00 5°Anno 20.000x0,36% = € 72,00  Costo Totale : € 1.080,00
Provvigione per la Banca	21,875% del premio della polizza
Esempio della provvigione complessivamente percepita dalla Banca su un finanziamento di € 100.000 in 5 anni	21,875% di € 1.080,00 = € 236,25

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo e durante la gestione del rapporto il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia tecnica (a immobile)	Se acquistati attraverso la banca
Finanziamenti fino a € 500.000	€ 620,00 (€ 500,00 + iva 20% + onorari cassa geometri 4%)
Finanziamenti oltre € 500.000	€ 992,00 (€ 800,00 + Iva 20% + onorari cassa geometri 4%)
Ricerca atti urbanistici e catastali su espressa richiesta del cliente	€ 124,00 (€ 100,00 + Iva 20% + onorari cassa geometri 4%)

**Assicurazione Immobile:** è obbligatorio per incendio, scoppio gas e fulmine.

**Adempimenti Notarili:** comprende tutti i costi legati alla stipula dell'atto, alle registrazioni ipotecarie, alla registrazione dell'atto ecc..

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Il tempo massimo è 90 giorni tra la presentazione delle documentazione (completa richiesta della Banca) e la stipula del contratto ed ulteriori 30 giorni per l'effettiva messa a disposizione dell'importo purché a seguito di accertamenti sull'immobile non si rilevino vizi di forma che possano precludere la validità dell'ipoteca.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprendente stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del debito residuo con un minimo, in caso di decurtazione del finanziamento, non superiore ad € 1.500,00.

La Banca, inoltre, al fine di facilitare l'estinzione anticipata dei mutui ha aderito alle "Linee guida per

le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento” sottoscritte dall’Abi e dall’Ania in data 22 ottobre 2008.

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell’art.13, commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all’Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l’estinzione dell’obbligazione medesima. L’Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell’obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell’ipoteca, procede a cancellare l’ipoteca medesima d’ufficio, cioè senza necessità di un’apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall’estinzione dell’obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un’altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

La Banca inoltre, al fine di facilitare la portabilità dei mutui ha aderito alle “Linee guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento” sottoscritte dall’Abi e dall’Ania in data 22 Ottobre 2008.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 20 giorni decorrenti dalla data dell’integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all’**Ufficio Reclami di Banca Apuana Credito Cooperativo di Massa Carrara società cooperativa, Viale E. Chiesa, 4 – 54100 Massa**, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d’Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all’assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

In ogni caso, 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’Arbitro Bancario Finanziario.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.  L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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>Piano di ammortamento "ratone"</b>	Il cliente pagherà una rata fissa per tutte le rate del finanziamento tranne l'ultima che sarà comprensiva dell'intera quota capitale residua maggiorata degli interessi relativi. La rata fissa sarà concordata con il cliente in base alle sue esigenze e dovrà obbligatoriamente coprire almeno la quota interessi.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	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.
<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>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Ripiano Passività</b>	Finanziamento dilazionato a m/l termine concesso al cliente per far fronte a esposizioni già in essere.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<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.
<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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti****MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA  
(TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI**

**EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA  
LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L)  
ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.**

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

**Clausola di salvaguardia.** Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.