FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO BCE - no MCD

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BANCA POPOLARE DI LAJATICO S.C.p.A.

Sede legale: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFI, 2
Sede amministrativa: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFI, 2
Numero Verde: 800860065 – Tel. 0587-640511 – Fax. 0587-640540 - Codice ABI: 5232
Indirizzo Internet: www.bplajatico.it - Indirizzo di posta elettronica: bplajatico@bplajatico.it
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1273
Numero di iscrizione al Registro delle imprese: 00139860506
Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e FONDO NAZIONALE DI GARANZIA

INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI "OFFERTA FUORI SEDE"

Da compilare solo in caso di "OFFERTA FUORI SEDE"
Identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente

Offerta fuori sede tramite Sig./Sig.ra _____
Con la qualifica di: _____
Indirizzo: _____
Telefono: _____ E-mail: _____

Il sottoscritto _____ dichiara di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo, della Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici" e dell'ultima rilevazione dei Tassi di Interesse Effettivi Globali Medi ai fini della Legge sull'Usura.

_____ _____
(luogo e data) *(firma del cliente)*

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto con il quale entra in contatto costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Foglio informativo.

CHE COS'È IL MUTUO

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 30 anni. 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 o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

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 variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.
La caratteristica del tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso di interesse sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto nei casi previsti dal contratto stesso. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.
- Impossibilità di beneficiare, oltre un certo limite, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto è prevista una misura di "tasso minimo irriducibile".
- Con il variare del tasso di interesse l'importo della rata subirà variazioni (in aumento o in diminuzione) e rimarrà ferma la durata dell'operazione.

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 della banca (www.bplajatico.it).

Rating di legalità

In ottemperanza all'Art. 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 57 del 20/02/2014, la Banca tiene in considerazione la presenza del Rating di Legalità delle imprese tra le variabili che concorrono alla determinazione delle condizioni economiche di erogazione. In particolare viene applicata una riduzione del tasso annuo nominale di 0,10 punti percentuali, oltre alla riduzione del 10,00% delle spese di istruttoria, rispetto agli standard riportati dal presente Foglio Informativo, impegnandosi nel contempo a fornire alle richieste di affidamento tempi di risposta non superiori a 60 giorni lavorativi a partire dalla data di presentazione della completa documentazione richiesta.
La presenza del Rating di Legalità deve essere preventivamente dichiarato dall'impresa richiedente, dimostrando l'iscrizione all'elenco di cui all'Art. 8 del Regolamento dell'Autorità. L'impresa richiedente si impegna inoltre a comunicare
alla banca l'eventuale revoca o sospensione del Rating intervenuta tra la data di richiesta del finanziamento e la data di erogazione.
Per maggiori informazioni consultare il sito internet: http://www.agcm.it/rating-di-legalita.html

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 10,18%

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 11,17%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 59.478,41 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 159.478,41

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 3.662,71 euro.
Oltre al TAEG vanno considerati 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 dell'indice di riferimento.

Importo massimo finanziabile	Fino al 100% del valore dell'immobile da ipotecare a garanzia del mutuo.
Durata	Minimo 5 anni - Massimo 30 anni.

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento (parametro di indicizzazione e spread)	Mutuo Ipotecario BCE: BCE (Attualmente pari a: 4,5%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 9% BCE: tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle principali operazioni di rifinanziamento dell'Eurosistema. . Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,125% Mutuo Fondiario BCE: BCE (Attualmente pari a: 4,5%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 9% BCE: tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle principali operazioni di rifinanziamento dell'Eurosistema. . Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,125% Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo
Tasso di interesse nominale annuo di Preammortamento (parametro di indicizzazione e spread)	Mutuo Ipotecario BCE: BCE (Attualmente pari a: 4,5%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 9% BCE: tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle principali operazioni di rifinanziamento dell'Eurosistema. . Mutuo Fondiario BCE: BCE (Attualmente pari a: 4,5%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 9% BCE: tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle principali operazioni di rifinanziamento dell'Eurosistema. . (1)Qualora il Parametro di Indicizzazione assuma un valore negativo, lo stesso parametro sarà convenzionalmente considerato pari a Zero Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo
Tasso di mora: tasso ordinario vigente maggiorato di ulteriori	2 punti percentuali

SPESE

Spese per la stipula del contratto (salvo quanto previsto dall'art. 120 quater del D.Lgs. 385/93)	
Istruttoria	1% Minimo: € 400,00
Perizia tecnica	Come da notula del professionista
Spese stipula fuori sede	€ 0,00

Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	€ 39,00 ANNUI, addebitati mensilmente/trimestralmente/semestralmente (in base alla periodicità della rata scelta dal cliente) contestualmente all'importo della rata.
Incasso rata	€ 60,00 (€ 5,00 Mensili) con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,45 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,45 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Imposta Sostitutiva D.P.R. 601	0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa.
Aliquota Imposta Sostitutiva D.P.R. 601	0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa.
Spese per invio primo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata)	€ 5,00
Spese per invio secondo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata)	€ 5,00
Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato PARZIALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	2%
Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato TOTALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	2%
Spese per rilascio conteggio debito residuo mutuo (salvo diverse disposizioni di legge)	€ 30,00
Accollo mutuo (a carico di chi si accolla il mutuo)	0,2% Minimo: € 400,00
Variazione/restrizione/Cancellazione/Rinnovazione Ipoteca	€ 200,00
Commissione per sostituzione/riduzione vincolo polizza assicurativa	€ 50,00
Commissioni per certificazione interessi passivi	€ 1,45
Commissioni per rilascio copia del piano di ammortamento aggiornato	€ 5,00
Commissione per rilascio duplicati (quietanze, certificazioni, ecc.)	€ 30,00
Spese/Diritti di segreteria per ogni atto modificativo/aggiuntivo del contratto originario, salvo diverse disposizioni di legge	€ 250,00
Commissione per ogni quota di mutuo derivante da frazionamento	€ 100,00

Rinuncia al mutuo in presenza di delibera positiva da parte della Banca.	€ 250,00 La rinuncia si manifesta con richiesta scritta oppure se, decorsi 3 mesi dalla data della comunicazione di delibera del fido, lo stesso non è perfezionato.

ESEMPIO DELLA FORMULA DI CALCOLO COMPENSO OMNICOMPRENSIVO

Esempio di applicazione della formula di calcolo del compenso omnicomprensivo nei casi di anticipato rimborso, totale o parziale, del mutuo:
CAPITALE RIMBORSATO € 1.000,00
COMMISSIONI:

- *1,25% = € 12,50 Sviluppo della formula: 1.000,00 x 1,25/100 = € 12,50*
- *1,50% = € 15,00 Sviluppo della formula: 1.000,00 x 1,50/100 = € 15,00*
- *2,00% = € 20,00 Sviluppo della formula: 1.000,00 x 2,00/100 = € 20,00*

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo piano	Piano di ammortamento "francese": la rata prevede una quota capitale crescente ed una quota interessi decrescente in modo da garantire una rata di importo costante, ferme restando le variazioni derivanti dall'aggiornamento del tasso di riferimento.
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale o Semestrale a scelta del cliente
Modo di calcolo degli interessi	Matematica
Tipo calendario ammortamento	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Unica, oppure mensile, trimestrale o semestrale, a scelta del cliente
Tipo calendario preammortamento	Giorni civili / 365

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
20.09.2023	4,5%
02.08.2023	4,25%
21.06.2023	4%

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

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 (*)
9%	10	€ 1.266,76	€ 1.358,26	€ 1.178,86
9%	15	€ 1.014,27	€ 1.123,96	€ 910,38
9%	20	€ 899,73	€ 1.023,29	€ 783,52
9%	25	€ 839,20	€ 973,72	€ 712,87

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 della banca (www.bplajatico.it).

SERVIZI ACCESSORI

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

Assicurazione immobile	Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la

obbligatoria	durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, lo stesso deve essere di gradimento del Finanziatore. BP Lajatico propone la polizza **AssiHome** di Assimoco S.p.A. Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 42 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 20 anni, capitale assicurato (valore del fabbricato a garanzia) €150.000,00: premio annuo € 100,86. **Nel caso in cui venisse sottoscritta una polizza diversa da quella proposta dalla Banca, quest'ultima dovrà essere vincolata a favore della Banca**.
Assicurazione facoltativa a garanzia del credito	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 PPI – Payment Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il Cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia ed infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero. BP Lajatico propone la polizza **AssiCredit** di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita. Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 35 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 10 anni: premio unico € 3.662,71. **La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i 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 alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicuragroup.it, su quello della Banca www.bplajatico.it alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché 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

Sospensione pagamento rate	€ 250,00
Adempimenti notarili	Le spese notarili da regolare direttamente al notaio rogante sono a carico del cliente. In caso di surroga tale spesa è a carico della banca.
Imposta di registro	A carico del cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	A carico del cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Altro	**Spese per produzione documentazione catastale, urbanistica, notarile, oneri fiscali:** Interamente a carico del cliente (salvo quanto previsto dall'articolo 120 quater del D.Lgs. 385/93)

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** 60 giorni (tempo medio)
- **Disponibilità dell'importo** (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
    - *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme*: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
    - *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme*: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca. Normalmente non oltre 60 giorni, salvo il rispetto degli adempimenti a carico del cliente previsti nel contratto.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo fondiario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto 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 fondiario stipulati per finalità diverse da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a
Banca Popolare di Lajatico Società Cooperativa per Azioni - Ufficio Reclami - Via Guelfi, 2 – 56030 Lajatico – PI-, posta elettronica: ufficio.reclami@bplajatico.it ; PEC: reclami.bplajatico@legalmail.it
che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (o al 2% limitatamente ai casi di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione, da parte di un privato, di un immobile in assenza dei requisiti di "prima casa")
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 costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da 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 in cui la somma mutuata viene messa a disposizione, fino alla data di decorrenza del periodo di ammortamento.
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.
Interest Rate Swap (IRS)	L'Interest rate swap (IRS) è il contratto in base al quale due soggetti si scambiano pagamenti periodici di interesse calcolati sulla base di tassi di interesse predefiniti e differenti e su un certo capitale di riferimento , per un periodo di tempo predefinito, pari alla scadenza del contratto stesso.
Tasso minimo irriducibile	Soglia al di sotto della quale il tasso, per effetto delle variazioni contrattuali del parametro di riferimento, non può scendere.