

Foglio informativo relativo al mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale (a tasso fisso o indicizzato)

Informazioni sulla banca

Banca di Credito Cooperativo di Monopoli s.c.

Sede legale : Via Lepanto n.1/c ang. P.zza D'Annunzio n. 4/a – 70043 Monopoli

Tel. 080/742377 - Fax 080/742996

E-mail : segreteria@bccmonopoli.it – Sito Internet : www.bccmonopoli.it

pec: bccmonopoli@pec.it

Codice ABI : 7027.6

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.5291

Registro delle imprese di Bari n. 33495

Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del credito cooperativo ed al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del credito cooperativo

Intermediario soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia

Che cos'è il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale ?

Il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale 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.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Con il contratto di mutuo 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 a due tipi di tasso.

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.

Il mutuatario è tenuto ad assicurare l'immobile ipotecato con una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio, fulmine e scoppio per un importo pari al valore di perizia dell'immobile con vincolo in favore della Banca.

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 indicizzato al tasso BCE

Tele tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

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 variabile protetto

Rispetto al tasso iniziale, il tasso d'interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione entro un limite minimo e massimo fissati nei contratti.

Lo svantaggio è di non poter sfruttare completamente eventuali riduzioni dei tassi di mercato dato che questi oltre una certa soglia, fissata contrattualmente, non potranno mai andare.

Il tasso variabile protetto è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato con la certezza che questi non raggiunga mai livelli troppo elevati.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

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.

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e presso le filiali della banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A TASSO VARIABILE (indicizzato all'Euribor a 6mesi su base 365 o tasso BCE)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)¹ : 5,557 %

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A TASSO VARIABILE (indicizzato all'Euribor a 6mesi su base 365 o tasso BCE) PROTETTO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)² : 5,557 %

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A TASSO FISSO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)³ : 7,313 %

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese notarili per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora ed i costi per servizi accessori non obbligatori e non richiesti dalla Banca per la concessione del finanziamento.

| VOCI | COSTI | | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------|
| | Tasso fisso | Tasso variabile BCE | Tasso variabile Euribor |
| Importo massimo finanziabile | non superiore al 80% del valore | | |

¹ Il TAEG è calcolato su un finanziamento di €100.000, di durata pari a 180 mesi, con una periodicità della rata mensile (tasso applicato : 5,05%, spese istruttoria : euro 1.000, imposta sostitutiva : euro 250, spese incasso rata : euro 5, spese stimate perizia di stima immobile euro 325,00 e spese assicurative immobile stimate euro 210,00 (valore immobile offerto in garanzia euro 140.000)).

² Il TAEG è calcolato su un finanziamento di €100.000, di durata pari a 180 mesi, con una periodicità della rata mensile (tasso applicato : 5,05%, spese istruttoria : euro 1.000, imposta sostitutiva : euro 250, spese incasso rata : euro 5, spese stimate perizia di stima immobile euro 325,00 e spese assicurative immobile stimate euro 210,00 (valore immobile offerto in garanzia euro 140.000)).

³ Il TAEG è calcolato su un finanziamento di €100.000, di durata pari a 180 mesi, con una periodicità della rata mensile (tasso applicato : 6,70%, spese istruttoria : euro 1.000, imposta sostitutiva : euro 250, spese incasso rata : euro 5, spese stimate perizia di stima immobile euro 325,00 e spese assicurative immobile stimate euro 210,00 (valore immobile offerto in garanzia euro 140.000)).

| | | | | |
|--------------|--|---|---|--|
| | | dell'immobile accertato dal perito | | |
| | Durata | max 240 mesi | | |
| | Criterio di calcolo degli interessi | Anno civile | | |
| TASSI | Tasso di interesse nominale annuo | 6,70 % | tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE), attualmente pari a 0,05% + 5,00 (<i>spread massimo applicabile</i>) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a massimo: 5,05 % | Euribor a 6 mesi su base 365 rilevato per valuta il 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno ed arrotondato ai cinque centesimi superiori + 5,05 punti (spread massimo applicabile) attualmente pari a 5,05% tasso indicizzato (Euribor a sei mesi su base 365 al 31/12/2015 pari a 0,00%) |
| | Tasso minimo (in caso di mutuo a tasso variabile protetto): | // | 4,00% | // |
| | Tasso massimo (in caso di mutuo a tasso variabile protetto): | // | 7,50% | // |
| | Tasso di interesse di preammortamento | Uguale al tasso d'ammortamento | | |
| | Tasso di mora | 2 punti in più del tasso contrattualmente in vigore | | |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | 1% una tantum del finanziamento concesso con un minimo di euro 388,00 | |

| | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| | Imposta sostitutiva ⁴ | 0,25% secondo la prescrizione di legge | |
| | Spese per perizia tecnica (redatta da perito tecnico liberamente scelto dal cliente e di gradimento della Banca) Costo stimato sulla base dei valori medi riscontrati sul mercato locale | fino ad € 100.000 : euro 250,00 da € 100.000 ad € 200.000: euro 325,00 da € 200.000 ad € 300.000: euro 400,00 da € 300.000 ad € 500.000: euro 450,00 da € 500.000 ad € 1.000.000: euro 550,00 oltre € 1.000.000 : euro 1.000 | |
| | Spese assicurative immobile (assicurazione stipulata con primaria compagnia assicurativa liberamente scelta dal cliente e di gradimento della Banca) Costo stimato sulla base dei valori medi riscontrati sul mercato locale | fino a 5 anni : 0,05% del valore assicurato fino a 10 anni : 0,10% del valore assicurato fino a 15 anni: 0,15% del valore assicurato fino a 20 anni: 0,20% del valore assicurato | |
| | Altro | // | // |
| Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | €78,00 | €78,00 |
| | Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente | € 5,00 | €5,00 |
| | → Con pagamento per cassa | €5,00 | €5,00 |
| | Invio comunicazioni ex art. 118 TUB | nessuna | nessuna |
| | Invio comunicazioni ex art. 119 TUB | €2,00 (on line gratuito) | €2,00 (on line gratuito) |
| | Invio altre comunicazioni → In forma cartacea | Spese Sostenute | Spese Sostenute |
| | → On line | nessuna | nessuna |
| | Variazione/restrizione ipoteca | €181,00 (oltre spese notarili) | |
| Accollo mutuo | nessuna | nessuna | |
| Sospensione pagamento rate | nessuna | nessuna | |

⁴ Ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 601/1973 – come modificato dall'art. 12 comma 4 del Decreto Legge n. 145/2013 convertito dalla legge n. 9/2014 – le parti possono concordare di applicare il regime dell'imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

| | | | |
|------------------------------|---|---|----------|
| | Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo) | non previste | |
| | Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento | non previste | |
| | Verifica stati di avanzamento lavori e stima immobile | 1% del finanziamento concesso con un minimo di euro 181,00 | |
| | Consensi cancellazioni di formalità ipotecarie (fermo il disposto della legge n. 40/2007) | non previste | |
| | Consensi a restrizioni, riduzioni e postergazioni di formalità ipotecarie | non previste | |
| | Consensi a frazionamenti di formalità ipotecarie | a) per quota ... euro 52,00; b) con un minimo euro 208,00. (oltre spese notarili) | |
| | Certificazioni d'interessi passivi | nessuna | |
| | Attestazione di sussistenza del credito | nessuna | |
| | Conteggio di estinzione anticipata | nessuna | |
| | Spese notarili per estratti e procure | euro 52,00 | |
| | Spese richiesta/copia duplicato documentazione | euro 5,00 (per documentazione presso BCC ed archiviata in formato elettronico) – euro 15,00 (per documentazione presso BCC ed archiviata in formato cartaceo) – euro 30,00 (per documento depositato in archivio esterno) | |
| | Rimborso spese per consegna informativa precontrattuale | euro 0,00 | |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | francese | francese |
| | Tipologia di rata | Costante | Costante |
| | Periodicità delle rate | Mensile | Mensile |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

| Data | Valore | |
|------------|---------|-----------|
| | Euribor | Tasso BCE |
| 30/06/2009 | 1,40 | 1,00 |
| 31/12/2009 | 1,05 | 1,00 |
| 30/06/2010 | 1,05 | 1,00 |
| 31/12/2010 | 1,30 | 1,00 |
| 30/06/2011 | 1,85 | 1,50 |
| 31/12/2011 | 1,70 | 1,25 |
| 30/06/2012 | 0,95 | 1,00 |
| 31/12/2012 | 0,35 | 0,50 |
| 30/06/2013 | 0,35 | 0,50 |
| 31/12/2014 | 0,40 | 0,25 |
| 30/06/2014 | 0,35 | 0,15 |
| 31/12/2014 | 0,20 | 0,05 |
| 30/06/2015 | 0,10 | 0,05 |
| 31/12/2015 | 0,00 | 0,05 |

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 IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (indicizzato all'Euribor a 6 mesi su base 365 o tasso BCE)

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per euro 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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 5,05 % | 5 | €1.889,56 | €1.946,59 | €1.833,35 |
| 5,05 % | 10 | €1.063,26 | €1.144,95 | €985,07 |
| 5,05 % | 15 | €793,57 | €888,90 | €704,38 |
| 5,05 % | 20 | €662,90 | €768,76 | €565,56 |

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO FISSO

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale |
|------------------------------|---------------------------------|---|
| 6,70 % | 5 | €1.966,14 |
| 6,70 % | 10 | €1.145,87 |
| 6,70 % | 15 | €882,35 |
| 6,70 % | 20 | €757,63 |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale, può essere consultato in filiale o sul sito della banca (www.bccmonopoli.it).

I tassi applicati non potranno comunque superare il tasso antiusura stabilito nel Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) *“aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali”* (art. 2, comma 4 della L. n. 108/96).

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | |
|--|---|
| Perizia tecnica | Redatta da perito tecnico liberamente scelto dal cliente e di gradimento della Banca |
| Adempimenti notarili ⁵ | Concordati dal cliente direttamente con il notaio liberamente scelto dal cliente e di gradimento della Banca |
| Assicurazione immobile | Stipulata con primaria compagnia assicurativa liberamente scelta dal cliente e di gradimento della Banca |
| Altro | I soggetti fallibili, qualora il finanziamento non sia assoggettabile alla normativa del credito fondiario ex legge n. 385/93, dovranno altresì stipulare polizza a consolidamento ipoteca contro i rischi di revoca ipoteca, ex art. 67 della Legge Fallimentare |
| Imposta sostitutiva | 0,25% dell'importo erogato secondo la prescrizione di legge |
| Imposte ordinarie (in luogo dell'imposta sostitutiva) | Nella misura stabilita dalle norme vigenti |
| Imposta per iscrizione ipoteca | Come per legge a carico del cliente |

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|-----------------------------------|---|
| Disponibilità dell'importo | Concordata con la banca sulla base delle esigenze del cliente (massimo 45 giorni dalla stipula) |
| Durata dell'istruttoria | Massimo 90 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta |

⁵ In caso di mutuo erogato per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, il costo della perizia e le spese notarili sono a carico della Banca.

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| ALTRO | |
| Importo dell'ipoteca | 200% del finanziamento concesso |

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, dando preavviso di almeno 10 giorni lavorativi, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo.

Risoluzione del contratto

In determinate ipotesi (ad esempio: 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.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs 385/1993 (T.U.B), 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 10 giorni lavorativi decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami presso la sede della Banca (indirizzo: p.zza D'Annunzio n. 4/A – 70043 Monopoli (Ba); pec: bccmonopoli@pec.it; e-mail: segreteria@bccmonopoli.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, 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 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.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda 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. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purchè iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA

| | |
|---|--|
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale. |
| Ipoteca | Garanzia su un bene, normalmente 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 alla 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. |
| Rata crescente | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate. |
| Rata decrescente | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate |
| Rimborso in un'unica soluzione | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai 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. |
| 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 di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore ad 8 punti percentuali. |

**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%.