

## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO FONDIARIO ORDINARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Banca Popolare Etica Società Cooperativa per Azioni**

Via Niccolò Tommaseo, 7 – 35131 Padova

Tel. 049 8771111 – Fax 049 7399799

E-mail: [posta@bancaetica.com](mailto:posta@bancaetica.com) – Sito Web: [www.bancaetica.it](http://www.bancaetica.it)**Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al numero 5399** - Codice ABI 05018

Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro delle Imprese di Padova: 02622940233

Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari in qualità di Capogruppo

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia S.p.A.

**Principi e Finalità**

Banca Etica ispira tutta la sua attività operativa e culturale ai principi della Finanza Etica. “ (...) La Società si propone di gestire le risorse finanziarie di famiglie, donne, uomini, organizzazioni, società di ogni tipo ed enti, orientando i loro risparmi e disponibilità verso la realizzazione del bene comune della collettività. Attraverso gli strumenti dell'attività creditizia, la Società indirizza la raccolta ad attività socioeconomiche finalizzate all'utile sociale, ambientale e culturale, sostenendo – in particolare mediante le organizzazioni non profit - le attività di promozione umana, sociale ed economica delle fasce più deboli della popolazione e delle aree più svantaggiate. Inoltre sarà riservata particolare attenzione al sostegno delle iniziative di lavoro autonomo e/o imprenditoriale di donne e giovani anche attraverso interventi di microcredito e microfinanza. Saranno comunque esclusi i rapporti finanziari con quelle attività economiche che, anche in modo indiretto, ostacolano lo sviluppo umano e contribuiscono a violare i diritti fondamentali della persona. La Società svolge una funzione educativa nei confronti del risparmiatore e del beneficiario del credito, responsabilizzando il primo a conoscere la destinazione e le modalità di impiego del suo denaro e stimolando il secondo a sviluppare con responsabilità progettuale la sua autonomia e capacità imprenditoriale.”

*(Estratto dall'art. 5 dello Statuto di Banca Etica)*

**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: \_\_\_\_\_

Iscrizione all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento n. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_ Indirizzo: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Dichiaro di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo.

\_\_\_\_\_  
(luogo e data)\_\_\_\_\_  
(firma del cliente)

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile.

Con il contratto di **Mutuo Fondiario Ordinario** la banca consegna al cliente una somma di denaro, con impegno del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi); il prestito, di norma finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile, è garantito da ipoteca di primo grado. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (es: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo. E' una tipologia di finanziamento dedicata all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili e destinata a clienti non consumatori.

## 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 indici di riferimento 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.

### Altro

Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile Euribor 3 mesi/365		
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 4,05%
Tasso fisso IRS Lettera		
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 5,97%

Oltre al TAEG possono esserci, ove previsto, altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	Importo minimo per mutuo a Tasso Fisso: 50.000,00€ L'80% dell'importo di perizia di stima per gli immobili commerciali ultimati. L'80% del costo delle opere, compreso il costo del terreno, per gli immobili di cui sopra in costruzione, con erogazione a SAL
	Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (es: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).
Durata	Durata minima tasso fisso: 5 anni Durata massima tasso fisso: 15 anni Durata massima tasso variabile: 20 anni

## TASSI

<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	TASSO VARIABILE > 18MESI (FON-S): Euribor 3 mesi - 365 (attualmente pari a: -0,54%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,46%
--	---

	<p>TASSO FISSO 5 ANNI (FON-S): IRS 5 anni (attualmente pari a: -0,30%) + 5 punti perc. - Valore effettivo attualmente pari a: 4,70%</p> <p>TASSO FISSO 10 ANNI (FON-S): IRS 10 anni (attualmente pari a: 0,00%) + 5 punti perc. - Valore effettivo attualmente pari a: 5,00%</p> <p>TASSO FISSO 15 ANNI (FON-S): IRS 15 anni (attualmente pari a: 0,25%) + 5 punti perc. - Valore effettivo attualmente pari a: 5,25%</p>
<b>Indice di riferimento TASSO VARIABILE</b>	<p><b>Tasso Euribor 3 mesi/365:</b> media aritmetica semplice, con arrotondamento al centesimo più prossimo, delle quotazioni giornaliere del tasso Euribor "Euro Interbank Offered Rate" 3 (tre) mesi, relative all'ultimo mese di ogni trimestre solare immediatamente precedente le date del 01 gennaio, 01 aprile, 01 luglio e 01 ottobre aumentato dello spread previsto.</p> <p>Dal 1° aprile 2019 il parametro di riferimento (base 365) non viene rilevato da fonti pubbliche (stampa specializzata, principali circuiti telematici), ma viene calcolato direttamente dalla Banca a partire dall'Euribor su base 360 giorni applicando la seguente formula aritmetica:  <b>Euribor base 365 giorni = Euribor base 360 giorni x (365/360)</b></p>
<b>Indice di riferimento TASSO FISSO</b>	<p><b>IRS Lettera:</b> saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,05 superiore, pubblicato su "il Sole 24 Ore" il giorno 20 di ogni mese, o se non disponibile il giorno di pubblicazione antecedente, con validità per il mese successivo.</p> <p>Mutuo a tasso fisso:  IRS lettera 5 anni per durate del mutuo fino a 5 anni  IRS lettera 10 anni per durate del mutuo tra 5 e 10 anni  IRS lettera 15 anni per durate del mutuo tra 10 e 15 anni</p>
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di ammortamento previsto dal contratto.
Tasso di mora	Tasso contrattuale + 2 punti percentuali
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria	1% La percentuale si calcola sull'importo del mutuo liquidato.
Perizia tecnica	Il servizio viene fornito da soggetti terzi. Si veda la sezione "Altre spese da sostenere".
Commissione di liquidazione	€ 100,00 per ogni liquidazione.
Aliquota Imposta Sostitutiva D.P.R. 601/73 - per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi	0,25% sull'importo del finanziamento
Altro	Non previsto
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	€ 0,00
Incasso rata con SDD presso altra Banca	€ 2,00
Invio Comunicazioni	Invio avviso di scadenza cartaceo (se richiesto) € 1,50

Variazione / restrizione ipoteca	€ 150,00 e € 50,00 per ogni conservatoria e cancelleria in più.
Accollo mutuo	€ 100,00 (+ 0,10% dell'importo da accollare in caso di accollo privato) oltre gli eventuali oneri notarili e peritali
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Altro: spese per svincolo, restrizione, postergazione, trasferimento, cancellazione (in caso di rilascio atto notarile di assenso), rinnovazione, annotamento di ipoteca e/o privilegio	€ 150,00 e € 50,00 per ogni conservatoria e cancelleria in più
Rilascio duplicato di quietanza	€ 15,00
Rilascio di estratto conto o piano di ammortamento	€ 25,00
Dichiarazione di sussistenza di credito o altri certificati	€ 50,00
Richiesta dichiarazione di interessi	€ 50,00
Comunicazione dei dati ai revisori dei conti	€ 50,00
Informativa pre-contrattuale	€ 0,00
Invio comunicazioni periodiche di trasparenza	€ 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.	
Invio comunicazioni per variazione condizioni	€ 0,00
Commissione per estinzione anticipata	€ 0,00
Spese per invio comunicazioni straordinarie	Per le condizioni economiche si rinvia al Foglio Informativo "Altri Servizi" disponibile sul sito <a href="http://www.bancaetica.it">www.bancaetica.it</a> al link "Trasparenza Bancaria" o presso filiali e Banchieri ambulanti di Banca Etica.

## PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di quota capitale e quota interessi.
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365
Modalità pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modalità di calcolo degli interessi	MATEMATICA

## ULTIME RILEVAZIONI DEL L'INDICE DI RIFERIMENTO

### Euribor 3 mesi/365

Data	Valore
01.01.2021	-0,54%

### IRS Lettera 5 anni

Data	Valore
01.03.2021	-0,30%

### IRS Lettera 10 anni

Data	Valore
01.03.2021	0,00%

### IRS Lettera 15 anni

Data	Valore
01.03.2021	0,25%

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
<b>Mutuo fondiario ordinario</b>				
<b>Tasso variabile Euribor 3 mesi/365</b>				
2,71%	20	€ 540,19	€ 634,24	€ 455,11
<b>Tasso fisso IRS Lettera</b>				
5,25%	15	€ 803,88	Non previsto	Non previsto

**NB. Il calcolo dopo due anni (ultime due colonne) è valido solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.**

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 ([www.bancaetica.it](http://www.bancaetica.it) – al link Trasparenza Bancaria).

### SERVIZI ACCESSORI

**La/Le 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 al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it) e presso le filiali o gli uffici dei Banchieri Ambulanti della banca stessa.

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.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

É richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca, tramite il Servizio valutazioni Immobiliari di Crif Spa. Il costo della perizia è a carico del richiedente e viene corrisposto a mezzo bonifico bancario prima del sopralluogo sull'immobile da peritare (in caso di surroga il costo della perizia è a carico della Banca). E' prevista la sottoscrizione presso la Filiale o il Banchiere Ambulante di un contratto di servizio e la raccolta/consegna del modello privacy.

Vengono definite:

- "Perizie Retail" tutte le perizie effettuate su immobili ad uso residenziale;
- "Perizie Business" tutte le perizie effettuate su immobili ad uso non residenziale;

### **COSTO PERIZIA:**

Le tariffe applicate per l'esecuzione della Perizia, esprese al netto di IVA, sono illustrate nelle tabelle seguenti:

#### **PERIZIE RETAIL**

Scaglione di importo di finanziamento per mutuo richiesto	Immobili finiti	Perizia a SAL (1° sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)
Mutuo richiesto fino a € 280.000	€ 220,74	€ 220,74	€ 90,74*
da € 280.001 a € 800.000	€ 335,74	€ 455,74	€ 155,74
da € 800.001 a € 1.500.000	€ 555,74	€ 605,74	€ 205,74
Oltre € 1.500.000	€ 955,74	€ 1.005,74	€ 205,74

#### **PERIZIE BUSINESS**

Scaglione di importo di finanziamento per mutuo richiesto	Immobili finiti	Perizia a SAL (1° sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)
Mutuo richiesto fino a € 500.000	€ 477,30	€ 477,30	€ 192,30*
da € 500.001 a € 2.000.000	€ 762,30	€ 762,30	€ 221,30
da € 2.000.001 a € 5.000.000	€ 1.962,30	€ 1.962,30	€ 712,30
da € 5.000.001 a € 10.000.000	€ 2.912,30	€ 2.912,30	€ 1.012,30
Oltre € 10.000.001	su preventivo		

\*Questo corrispettivo è valido anche in caso di integrazione di Perizia ad esempio qualora, successivamente al rilascio della Perizia sia necessario eseguire un ulteriore sopralluogo e correlata integrazione di rapporto estimativo, per verificare eventuali modifiche intervenute o da rimuovere/sanare sull'immobile, anche sulla base della Documentazione Catastale-Urbanistica e delle indicazioni fornite dallo stesso Istituto.

Per le Perizie Business, CRIF SERVICES si riserva il diritto di valutare, caso per caso, se la Perizia sull'immobile in oggetto ha una complessità tale da comportare un incremento dei costi e delle tariffe professionali connessi alla valutazione, riservandosi di definire concordemente con l'ISTITUTO eventuali variazioni al corrispettivo di cui alla summenzionata tabella.

**I prezzi sopra esposti comprendono la produzione da parte di Crif delle visure catastali storiche.**

Istruttoria	Non previsto.
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.
Assicurazione immobile	É richiesta, per tutta la durata del mutuo, la stipula di una polizza assicurativa contro i rischi incendio e scoppio a cura ed a carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta. Nella polizza dovrà essere inserito il vincolo a favore della Banca conforme al testo fornito dalla stessa, ad eccezione delle polizze intermedie direttamente o indirettamente da Banca Popolare Etica scpa, per le quali detto vincolo non è previsto. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore assicurabile indicato nella perizia dell'immobile oggetto di ipoteca.

Altro	Non sono previste altre spese.
-------	--------------------------------

#### Oneri Tributari

Per operazioni con durata superiore ai 18 mesi: imposta sostitutiva ai sensi D.P.R. n.601/73 nella misura dello 0,25% sull'importo del finanziamento (o del 2,00% per i finanziamenti finalizzati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" e semprechè il mutuatario sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa.)

Imposte ordinarie o "imposte d'atto" (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973): se dovute, saranno a carico del cliente le imposte d'atto connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente.

#### Garanzia sussidiaria ISMEA "Istituto di Servizi per il mercato Agricolo Alimentare" (ex F.I.G.)

È dovuta l'aliquota di legge per le operazioni di credito agrario ovvero, per finanziamenti agrari di durata:

- fino a 18 mesi 0,30% sull'importo del finanziamento (operazioni agevolate);
- superiore a 18 mesi e fino a sessanta mesi 0,50% sull'importo del finanziamento;
- superiore a 60 mesi e garantiti da ipoteca 0,75% sull'importo del finanziamento.

Per ulteriori informazioni e modalità operative della Garanzia sussidiaria si rimanda al sito [www.ismea.it](http://www.ismea.it)

**Imposte per iscrizione ipoteca:** imposta iscrizione ipoteca come da normativa vigente.

### TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria:** Il tempo massimo che può intercorrere tra la presentazione di tutta la documentazione necessaria alla delibera e la stipula del contratto è pari a novanta giorni.

È fatta salva la facoltà da parte della banca di richiedere nuova documentazione a supporto della domanda nel caso in cui sia necessario l'approfondimento di circostanze o elementi forniti non sufficientemente chiari ovvero qualora esistano situazioni di difformità tra quanto dichiarato dal cliente in sede di domanda e lo stato di fatto o di diritto riscontrato. In questo caso il termine dei novanta giorni viene interrotto e riprende a decorrere dal momento in cui la Banca riceve l'ulteriore documentazione richiesta.

**Disponibilità dell'importo:** le somme erogate contestualmente alla stipula potranno essere disponibili al consolidamento dell'ipoteca (10 giorni dopo l'iscrizione ipotecaria fatta dal notaio). In questo caso la banca è disponibile a rilasciare al venditore conferma di mandato irrevocabile conferitole dal mutuatario ad utilizzare il netto ricavo del mutuo per il pagamento al venditore stesso.

In caso di mutuo a stato avanzamento lavori, fatto salvo quanto sopra specificato, l'erogazione del netto ricavo avverrà a tranches su richiesta del cliente e su presentazione di idonea documentazione di spesa relativa all'intervento finanziato.

**Altro:** non previsto.

### ALTRO

**Garanzie:** ipoteca pari al 200% dell'importo del mutuo.

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

#### Estinzione Anticipata

In caso di mutuo ipotecario il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni 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 comunque estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

#### 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 dell'azzeramento del debito residuo, 2 giorni lavorativi, fermi restando i tempi tecnici necessari per le formalità legate alla cancellazione dell'eventuale ipoteca.

## Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Niccolò Tommaseo, n. 7 – CAP 35131 – Padova; indirizzo di PEC: reclami@pec.bancaetica.it, indirizzo di posta elettronica: reclami@bancaetica.com) che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini prescritti, prima di ricorrere al giudice è tenuto a 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)

o ad altro organismo di mediazione convenuto tra le parti.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>BCE (Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea)</b>	Tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea.
<b>Euribor (Euro Interbank Offered Rate)</b>	Tasso di interesse, applicato ai prestiti in euro, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate a mezzogiorno su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta di cui al DPR 601/1973, sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata (ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio dell'attività d'impresa, destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata).
<b>Imposte Ordinarie (o d'atto)</b>	Imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>IRS lettera</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,05 superiore, pubblicato su "il Sole 24 Ore" il giorno 20 di ogni mese, o se non disponibile il giorno di pubblicazione antecedente, con validità per il mese successivo.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<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>Preammortamento</b>	È il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al



	tasso convenuto nel contratto medesimo.
<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</b>	Pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<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>Spese di Istruttoria</b>	Spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.
<b>Spese di Perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>TAE (Tasso Annuo Effettivo Globale)</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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<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 Fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso Variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.
<b>TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)</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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria di operazioni corrispondente, aumentarlo di un quarto e aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali), e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.