

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca dell'Alta murgia Credito Cooperativo – Soc.Coop.

Piazza zanardelli, 16 – 70022 ALTAMURA (BA)

Tel.: 0809949000 - 0809949011 Fax: 080-9949099

Email: info@bccaltamurgia.it – PEC: pec@pec.bccaltamurgia.it Sito internet: www.bccaltamurgia.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Bari n. 05175940724

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5410 - cod. ABI 07056

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A172989

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo agrario ipotecario è un mutuo di scopo concesso ad imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 385/93 (TUB), e finalizzato all'esercizio delle attività agricole e zootecniche e a quelle ad esse connesse e collaterali. Lo stesso è pertanto destinato a clientela non qualificata come "consumatore" ai sensi della Sezione 1 paragrafo 3 delle vigenti disposizioni in materia di "trasparenza".

Il mutuo agrario ipotecario può essere a medio o lungo termine, cioè di durata non inferiore a 18 mesi.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale ed interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, o semestrali.

Il rimborso di quanto dovuto in forza del mutuo può essere garantito anche da privilegio speciale sui beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa, non iscritti in pubblici registri.

Il mutuo è assistito dalla garanzia sussidiaria dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare-ISMEA di cui all'articolo 17, commi 2, 2bis, 3, 4 e 4bis del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102 e dell'articolo 1, comma 512, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 e regolamentata dal Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 14 febbraio 2006.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

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 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.

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

applicare al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)

- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. 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.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

| <i>Tasso fisso</i> | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Importo totale del credito: € | Durata del finanziamento (anni): 25 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): | 9,83% |
| 100.000,00 | | | |

| <i>Tasso indicizzato</i> | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Importo totale del credito: € | Durata del finanziamento (anni): 25 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): | 8,55% |
| 100.000,00 | | | |

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 richianda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

| <i>Tasso fisso</i> | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|--------|
| Importo totale del credito: € | Durata del finanziamento (anni): 25 | Indicatore del costo totale del credito: | 10,12% |
| 100.000,00 | | | |

| <i>Tasso indicizzato</i> | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|-------|
| Importo totale del credito: € | Durata del finanziamento (anni): 25 | Indicatore del costo totale del credito: | 8,84% |
| 100.000,00 | | | |

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 autonomo di 30 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio annuo anticipato pari a ca. 200,00 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

| | |
|------------------------------|---|
| Importo massimo finanziabile | 80% del valore dell'immobile accertato dal perito |
| Durata | massimo 30 anni |

TASSI

| | |
|--|--|
| Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: Euribor 3 Mesi 360 Lettera (Attualmente pari a: 2,079%) + 4,75 punti perc. Minimo: 4,75% Valore effettivo attualmente pari a: 6,829% L'indice di riferimento è costituito da Euribor 3 mesi base 360 giorni; calcolo: dato puntuale ultimo giorno lavorativo trimestre precedente giorno di rilevazione; amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato da "Il Sole 24 Ore"; scadenza rilevazione: 1° giorno del mese; arrotondato alla seconda cifra decimale; decorrenza della variazione del tasso: 1° giorno lavorativo mese successivo". IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 8% |
|--|--|

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Tasso di interesse di preammortamento | pari al tasso di interesse |
| Tasso di mora | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: 3 punti percentuali IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 3 punti percentuali in maggiorazione al tasso contrattuale |

SPESE**Spese per la stipula del contratto**

| | |
|--|---|
| Istruttoria | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: 4% Minimo: € 500,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 4% Minimo: € 500,00 |
| Spese per consultazione CRIF | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 50,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 50,00 |
| Oneri gestione garanzia | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 10,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 10,00 |
| Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973) | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: 0,25% IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge |
| Imposta S.G.F.A. aliquota (ex FIG) | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: 0,75% IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 0,75% |

Spese per la gestione del rapporto

| | |
|--------------|--|
| Incasso rata | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 5,00 SDD: € 5,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 5,00 SDD: € 5,00 |
|--------------|--|

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. 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.

| | |
|---|--|
| Spese rinnovo/gestione ipoteche | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 200,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 200,00 |
| Sospensione pagamento rate | Gratuita |
| Spese per decurtazione mutuo | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: 2% IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 2% |
| Spese estinzione anticipata | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: 2% IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: 2% Esente nei casi previsti dall'art. 120-ter del D. Lgs. 385/93 o, qualora il cliente rivesta la qualifica di microimpresa, nel caso di un'operazione di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del D. Lgs. 385/93 (T.U.B). |
| Commissione per rata insoluta (max) | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 15,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 15,00 |
| Certificazione/Attestazione legate al mutuo | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 20,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 20,00 |
| Spese per trasparenza periodica | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: In forma cartacea: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: In forma cartacea: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00 |
| Spese per altre comunicazioni e informazioni | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: In forma cartacea: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: In forma cartacea: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00 |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) – spese di spedizione escluse | Archivio cartaceo in House: € 6,75 Arch. cartaceo c/o Outsourcer: € 3,77 Archivio elettronico: € 4,20 |
| Rilascio certificazione su interessi | € 25,00 |
| Rilascio certificazioni altre | € 30,00 |
| Referenze bancarie | € 100,00 |
| Spese reclamate da terzi: Servizio di spedizione (quantificate dal fornitore e girate al costo) | Quelle effettivamente sostenute |

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

| | |
|---|--|
| Spese per polizza assicurativa obbligatoria (stimata) | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 |
| Spese per polizza assicurativa facoltativa (stimata) | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 200,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 200,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 |
| Spese per perizia tecnica (stimata) | IPO. FIN. AGRARIO ORD. MLT - TI: € 305,00 IPO. FINANZ.AGRARIO ORD. MLT - T.F.: € 305,00 N.B. € 250,00+iva (valore di mercato dell'immobile da € 0,00 ad € 500.000,00). Per valori di mercato superiori a € 500.000,00 consultare le tariffe rivolgendosi alla filiale di competenza. |

PIANO DI AMMORTAMENTO

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Tipo di ammortamento | Francese |
| Tipologia di rata | COSTANTE |
| Periodicità delle rate | Mensile |
| Modalità pagamento interessi | Interessi posticipati |
| Tipo di calendario | Giorni civili / 365 |
| Periodicità preammortamento | Mensile |
| Tipo preammortamento | Pagamento alla scadenza |
| Tipo calendario preammortamento | Giorni civili / 365 |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**Tasso indicizzato**

| Data | Valore |
|------------|--------|
| 01.04.2026 | 2,079% |
| 02.01.2026 | 2,026% |
| 01.10.2025 | 2,032% |

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 fisso**

| 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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 8% | 10 | € 1.213,28 | Non previsto | Non previsto |
| 8% | 15 | € 955,65 | Non previsto | Non previsto |
| 8% | 20 | € 836,44 | Non previsto | Non previsto |
| 8% | 25 | € 771,82 | Non previsto | Non previsto |
| 8% | 30 | € 733,76 | Non previsto | Non previsto |

Tasso indicizzato

| 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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 6,829% | 10 | € 1.152,29 | € 1.238,65 | € 1.069,97 |
| 6,829% | 15 | € 889,30 | € 991,39 | € 793,56 |
| 6,829% | 20 | € 765,07 | € 879,41 | € 659,08 |
| 6,829% | 25 | € 695,91 | € 820,42 | € 581,25 |
| 6,829% | 30 | € 653,86 | € 786,89 | € 531,63 |

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.bccaltamura.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la 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, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

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.

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.assicura.si e/o della Banca alla sezione "Trasparenza".

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.

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

| | |
|---|--|
| Spese di istruttoria in caso di abbandono della pratica | 1/3 delle spese di istruttoria iniziali |
| Penale per affidamenti rinunciati dal cliente | Pari alle spese di istruttoria fino a max 500,00 |

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

| | Se acquistati attraverso la banca/intermediario |
|--|--|
| Perizia tecnica | 250+iva (valore di mercato dell'immobile da € 0,00 ad € 500.000,00). Per valori di mercato superiori a € 500.000,00 consultare le tariffe rivolgendosi alla filiale di competenza. |
| Adempimenti notarili | A carico del cliente, quantificati dal notaio |
| Assicurazione immobile | A carico del cliente, quantificati dalla Compagnia |
| Imposte per iscrizione ipotecaria | Quelle tempo per tempo vigenti |

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|----------------------------|---|
| Durata dell'istruttoria | Massimo 60 giorni dalla richiesta del cliente |
| Disponibilità dell'importo | Dopo il perfezionamento delle garanzie |
| Altro | |

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta. Per i contratti di mutuo ipotecario 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.

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.

Si informa il cliente che è possibile estinguere anticipatamente il finanziamento e che, qualora il cliente rivesta la qualifica di persona fisica o micro-impresa, sono disponibili procedure dirette ad agevolare la portabilità dei contratti di finanziamento presso un altro intermediario, come previsto dall'art. 120-quater del Testo Unico Bancario. Per maggiori informazioni si rinvia alle Guide della Banca d'Italia disponibili sul sito web www.bancaditalia.it, presso le dipendenze e sul sito web della Banca.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

n° giorni ricevimento della richiesta del cliente 30

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo
Piazza Zanardelli, 16 – 70022 – ALTAMURA (BA)

Fax: 080-9949099

e-mail ufficioreclami@bccaltamurgia.it

pec: pec@pec.bccaltamurgia.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% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. |
| 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. |
| 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" | <i>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 che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.</i> |
| Piano di ammortamento "italiano" | <i>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.</i> |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Piano di ammortamento "tedesco" | <i>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.</i> |
| 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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |
| Tasso di interesse di preammortamento | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata. |
| Tasso di interesse nominale annuo | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso di mora | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |
| Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |