

## MUTUO IPOTECARIO AGRARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare FriulAdria S.p.A.

Sede legale: Piazza XX settembre 2, 33170 Pordenone

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5391 - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Cariparma FriulAdria iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7

Codice ABI: 05336.3

Iscrizione Registro delle Imprese di Pordenone n. 01369030935

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

Numero verde: 800 881 588 – dall'estero: 0039 0521 954950 - Fax: 0039 0434 233642

Sito Internet: www.friuladria.it – Indirizzo di posta elettronica: banca@friuladria.it

#### *SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE*

*(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il Cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da Filiali e uffici della Banca)*

cognome e nome / denominazione \_\_\_\_\_

sede \_\_\_\_\_

telefono \_\_\_\_\_ indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_

iscritto all'Albo \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_

operante in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_

### CHE COSA E' IL MUTUO IPOTECARIO AGRARIO

#### CARATTERISTICHE

Si tratta di un finanziamento destinato a tutti i soggetti che svolgono attività agricole e zootecniche, nonché quelle ad esse connesse e collaterali, e cioè: agriturismo, manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti, nonché quelle svolte nei comparti dei servizi a favore dell'agricoltura, tra i quali quelli di natura informatica, di ricerca, di sperimentazione, di risparmio energetico e di trattamento industriale dei residui agroalimentari.

Rientra nella categoria dei prestiti di scopo, cioè in quelle operazioni di finanziamento direttamente finalizzate all'acquisto di uno specifico bene (terreni o fabbricati agricoli) o alla realizzazione di determinate migliorie (costruzioni, ristrutturazioni, realizzazione di nuovi impianti, sistemazioni poderali, irrigazioni ecc.) a terreni e fabbricati agricoli, o infine al ripianamento di passività onerose gravanti sull'azienda agraria.

Se lo scopo è una miglioria (acquisto o miglioramento di immobili agrari), il finanziamento può essere concesso anche a soggetti che non esercitano l'attività agricola o le attività connesse e collaterali, purché sia il proprietario o l'affittuario dell'immobile migliorando e che l'immobile abbia destinazione agricola.

L'erogazione della somma può avvenire in un'unica soluzione o in più erogazioni successive a seconda dello stato di avanzamento dei lavori oggetto del finanziamento.

il rimborso può avvenire a rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di capitale ed interessi; il tasso di interesse può essere fisso per tutta la durata del finanziamento, oppure indicizzato all'EURIBOR e maggiorato di uno spread.

Nel caso di mutui a tasso fisso l'importo delle rate è costante e si compone di quote crescenti di capitale e decrescenti di interessi.

Il mutuatario potrà inoltre abbinare al mutuo un prodotto a scelta fra:

- Polizza "Vita", che copre il debito residuo in caso di decesso dell'assicurato;
- Polizza "Multirischi", che copre sia il caso di decesso dell'assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato).

Il Cliente ha diritto di avvalersi della "portabilità" tramite surroga, ai sensi dell'art. 8 D.L. 31.01.2007 n. 7 come modificato dalla Legge di conversione n. 40 del 2.04.2007 e dalla Legge finanziaria n. 244 del 24.12.2007. Tale legge dispone che l'intestatario di un contratto di mutuo, di apertura di credito o altro contratto di finanziamento stipulati con intermediario bancario o finanziario, possa ottenere da altro intermediario un mutuo finalizzato al pagamento del debito derivante dai contratti sopra citati, surrogando il nuovo intermediario mutuante nei diritti e nelle garanzie del vecchio intermediario. L'operazione permette al Cliente di esercitare la facoltà di surroga eliminando le penali o altri oneri di qualsiasi natura a suo carico relativamente all'estinzione del precedente finanziamento e all'accensione del nuovo finanziamento.

**RISCHI**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- nel caso di un mutuo a tasso variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- nel caso di un mutuo a tasso fisso, impossibilità di beneficiare delle fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto;
- nel caso di ritardato pagamento, l'importo della rata è incrementato dagli interessi di mora calcolati per il periodo di tempo che intercorre tra la scadenza della rata e la data di effettivo pagamento;
- nel caso di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento al cliente può essere richiesto (se contrattualmente previsto) il pagamento di un compenso onnicomprensivo.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito della Banca ([www.friuladria.it](http://www.friuladria.it)).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Esempio: TAEG relativo a mutuo di € 100.000,00, di durata pari a 10 anni, con rimborso mensile.

	<b>TASSO VARIABILE</b>	<b>TASSO FISSO</b>
T.A.N.	3,498%	4,87%
importo rata	988,76	1.054,31
Spese di istruttoria	800,00 €	800,00 €
Spese di incasso rata	1,50 €	1,50 €
<b>TAEG</b>	<b>3,788%</b>	<b>5,220%</b>

(\*) Nel TAEG sono incluse le seguenti spese: istruttoria, incasso rate e stipula fuori sede.

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/09/2010 al 30/09/2010.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI																		
<b>CONDIZIONI GENERALI</b>	Importo massimo finanziabile	Non previsto																		
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al primo con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato.																		
	Durata	Da 19 mesi a 240 mesi																		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p><u>Tasso variabile:</u> parametro di indicizzazione (EURIBOR 360 a sei mesi, media mese precedente la data di stipula) più spread:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 240 mesi (20 anni)</td> <td>+2,35</td> <td>3,498%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p>	Durata	Spread	T.A.N.	Da 19 mesi a 240 mesi (20 anni)	+2,35	3,498%												
		Durata	Spread	T.A.N.																
	Da 19 mesi a 240 mesi (20 anni)	+2,35	3,498%																	
	<p><u>Tasso fisso</u> pari all'I.R.S. lettera in euro di durata determinata in base alla durata del mutuo (secondo gli scaglioni di durata sotto riportati), pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente, più spread:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>IRS di riferimento</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 5 anni</td> <td>5 anni</td> <td>+ 2,50</td> <td>4,25%</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 2,50</td> <td>4,87%</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 2,50</td> <td>5,15%</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,50</td> <td>5,25%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo. Si segnala che i tassi applicati potrebbero essere diversi da quelli sopra indicati in relazione all'andamento del loro parametro di riferimento al momento della stipula.</i></p>	Durata	IRS di riferimento	Spread	T.A.N.	Fino a 5 anni	5 anni	+ 2,50	4,25%	Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 2,50	4,87%	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 2,50	5,15%	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 2,50
Durata	IRS di riferimento	Spread	T.A.N.																	
Fino a 5 anni	5 anni	+ 2,50	4,25%																	
Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 2,50	4,87%																	
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 2,50	5,15%																	
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 2,50	5,25%																	
Parametri di indicizzazione / riferimento	<p><u>Per i mutui a tasso variabile:</u> Indicizzato a EURIBOR 360 a sei mesi media mese precedente la data di stipula, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10).</p> <p><u>Per i mutui a tasso fisso:</u> I.R.S. lettera in euro di durata determinata in base alla durata del mutuo, pubblicato sul "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. Il tasso così determinato rimane fisso per tutta la durata del mutuo.</p>																			
Spread	Massimo 2,50 punti percentuali																			
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso di interesse per l'eventuale periodo di preammortamento è calcolato secondo il medesimo criterio adottato per la determinazione del Tasso Nominale Annuo.																			

		VOCI	COSTI
		Tasso di mora	Tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi – pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n. 108/96 per la Categoria “Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile” o “Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso” – aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore (attualmente pari al 3,80% per i mutui a tasso variabile e al 7,45% per i mutui a tasso fisso). Il tasso di mora così determinato segue l'andamento del suddetto parametro, pertanto è soggetto a variazioni trimestrali (1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10).
		Divisore fisso per il calcolo degli interessi	<b>Interessi di ammortamento e di preammortamento:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) <b>Interessi di mora:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0,80% sull'importo concesso con un minimo di 150,00 €
		Stipula fuori sede	- 50,00 € in caso di studio notarile situato entro 50 Km dalla Filiale - 120,00 € in caso di studio notarile situato oltre 50 Km dalla Filiale
		Contributo alla Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare - SGFA	Secondo normativa in vigore
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Incasso rata	1,50 €
		Avviso scadenza rata	2,60 € (qualora il pagamento delle rate non sia domiciliato in conto corrente)
		Spese per stampa ed invio rendiconto periodico	0,85 € per ogni documento
		Spese per stampa e invio documento di sintesi periodico	0,85 € per ogni documento
		Periodicità di invio documento di sintesi periodico e rendiconto periodico	Annuale
		Spese per stampa e invio documento di sintesi di variazione	0,85 € per ogni documento
		Accollo mutuo	200,00 €
		Restrizione / riduzione ipoteca	210,00 €
		Postergazione ipoteca	150,00 €
		Trasferimento ipoteca	150,00 €
Frazionamento	180,00 € per ogni lotto creato, con un minimo complessivo pari a 645,00 €		
Spese per ogni erogazione a stato avanzamento lavori	80,00 €		

		VOCI	COSTI
		Modifica atto originario	200,00 € (tali spese non sono percepite nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione da parte di persona fisica, di un immobile destinato ad abitazione principale o all'esercizio della propria attività economica, come previsto dal D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007, n. 40)
		Rinnovazione ipoteca	30,00 €
		Cancellazione ipoteca	155,00 € (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca disposta dalla Banca ai sensi del D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40)
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese	
	Tipologia di rata	Variabile, in base all'andamento del parametro di riferimento, per i mutui a tasso variabile Costante per i mutui a tasso fisso	
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale	

**ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO**

DATA	PARAMETRO	TASSO
31/08/2010	EURIBOR 360 sei mesi media di agosto 2010	1,148
31/07/2010	EURIBOR 360 sei mesi media di luglio 2010	1,095
31/08/2010	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	1,750
30/07/2010	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,180
31/08/2010	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	2,370
30/07/2010	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	3,000
31/08/2010	I.R.S. a 15 anni lettera in euro	2,650
30/07/2010	I.R.S. a 15 anni lettera in euro	3,390
31/08/2010	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	2,750
30/07/2010	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	3,520

**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**

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100,000,00 € di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
<b>Tasso variabile</b>	3,498%	5	1.819,08	1.874,57	1.764,62
	3,498%	10	988,76	1.066,60	914,56
	3,498%	15	714,78	804,16	631,70
	3,498%	20	579,86	677,94	490,64
<b>Tasso fisso</b>	4,250%	5	1.852,96	-	-
	4,870%	10	1.054,31	-	-
	5,150%	15	798,63	-	-
	5,250%	20	673,84	-	-

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 L.108/96 (c.d. "legge antiusura"), relativo ai prodotti di cui al presente Foglio Informativo, può essere consultato sull'apposito cartello affisso nei locali della Banca e sul sito internet "www.friuladria.it".

Il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".

**SERVIZI ACCESSORI**

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili al mutuo.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche delle polizze sono disponibili in Filiale le Note Informative e le Condizioni Generali di Assicurazione.

<b>Polizza Vita di C.A.C.I. (ex Finaref)</b>	che copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso dell'assicurato; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento
<b>Polizza Multirischi di C.A.C.I. (ex Finaref)</b>	che copre sia il caso di decesso dell'assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato); il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

<b>Perizia</b>	Nessun compenso è dovuto quando la perizia viene svolta da tecnico incaricato dal Cliente																						
	<p>Spese di perizia a carico dei mutuatari in caso di accertamenti svolti dal personale della Banca</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COMPENSO DI PERIZIA</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Valore dell'immobile o costo delle opere</th> <th>Unità immobiliare ultimata</th> <th>Immobile in corso di costruzione/ristrutturazione</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Ad uso: abitazione, singolo negozio, laboratorio, capannone artigianale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-200.000 €</td> <td>200,00 €</td> <td>300,00 €</td> </tr> <tr> <td>200.001 - 300.000 €</td> <td>200,00 €</td> <td>400,00 €</td> </tr> <tr> <td>300.001 - 400.000 €</td> <td>250,00 €</td> <td>500,00 €</td> </tr> <tr> <td>400.001 - 750.000 €</td> <td>350,00 €</td> <td>700,00 €</td> </tr> <tr> <td>Oltre 750.000,00 €</td> <td colspan="2">1 per mille, con un massimo di 7.000,00 €</td> </tr> </tbody> </table>	COMPENSO DI PERIZIA			Valore dell'immobile o costo delle opere	Unità immobiliare ultimata	Immobile in corso di costruzione/ristrutturazione	Ad uso: abitazione, singolo negozio, laboratorio, capannone artigianale		0-200.000 €	200,00 €	300,00 €	200.001 - 300.000 €	200,00 €	400,00 €	300.001 - 400.000 €	250,00 €	500,00 €	400.001 - 750.000 €	350,00 €	700,00 €	Oltre 750.000,00 €	1 per mille, con un massimo di 7.000,00 €
COMPENSO DI PERIZIA																							
Valore dell'immobile o costo delle opere	Unità immobiliare ultimata	Immobile in corso di costruzione/ristrutturazione																					
	Ad uso: abitazione, singolo negozio, laboratorio, capannone artigianale																						
0-200.000 €	200,00 €	300,00 €																					
200.001 - 300.000 €	200,00 €	400,00 €																					
300.001 - 400.000 €	250,00 €	500,00 €																					
400.001 - 750.000 €	350,00 €	700,00 €																					
Oltre 750.000,00 €	1 per mille, con un massimo di 7.000,00 €																						
<b>Assicurazione obbligatoria contro incendio, scoppio, furto, rapina, responsabilità civile</b>	Fornita dal Cliente																						
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. L'imposta sostitutiva è trattenuta all'atto dell'erogazione.																						
<b>Imposte per iscrizione ipoteca</b>	Imposta relativa all'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.																						
<b>Spese notarili</b>	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il notaio prescelto.																						

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	Massimo 90 giorni dalla presentazione, da parte del Cliente, di tutta la documentazione.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Contestuale alla stipula e/o alla quietanza.

**ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE**
**Commissione per rilascio copia del contratto idonea alla stipula**

2,50 €

**Spese rinuncia perfezionamento**

100,00 €

**Spese dichiarazioni varie**

5,00 €

**Valuta di accredito dell'importo erogato**

Giorno della stipula e/o quietanza

**Compenso per estinzione anticipata totale o parziale**

E' previsto un compenso onnicomprensivo pari al 2,00% del debito residuo per i soli contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto, costruzione, o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

E' in diritto del Cliente di esercitare la facoltà di estinzione anticipata totale o parziale provvedendo a corrispondere alla Banca oltre a quanto dovuto per capitale ed interessi, un compenso omnicomprendivo da calcolarsi sul capitale residuo anticipatamente restituito.

Secondo quanto previsto all'art. 7 della legge n. 40 del 2 aprile 2007, di conversione del d.l. 31 gennaio 2007 n. 7, detto compenso non sarà applicato nel caso di estinzione anticipata o decurtazione parziale di finanziamento contratto per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

La restituzione parziale del capitale concesso comporterà la modifica del piano di ammortamento con riduzione dell'importo delle rate a scadere fermo restando il numero delle stesse originariamente pattuito.

Nel caso in cui la Parte mutuataria richieda l'estinzione anticipata totale del rapporto, quest'ultimo sarà chiuso nel termine massimo di 60 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di mutuo.

### PORTABILITA' DEL MUTUO

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 40/2007 che ha convertito il D. L. n. 7/2007, nel caso in cui il Cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga da un'altra banca/intermediario un nuovo finanziamento a condizioni più favorevoli, 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.

### RECLAMI. STRUMENTI ALTERNATIVI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con la Banca, il Cliente potrà presentare reclamo in forma scritta all'Ufficio Reclami della medesima Banca, in Piazza XX settembre 2, 33170 Pordenone – indirizzo di posta elettronica: [reclami@friuladria.it](mailto:reclami@friuladria.it). La Banca dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF) Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario;
- Conciliatore Bancario, anche in assenza di preventivo reclamo. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

Il Cliente avrà in ogni caso la facoltà di avvalersi in ogni momento dei mezzi di tutela giurisdizionale previsti dalla legge o dal contratto.

## 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.

### Consumatore

La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale, professionale eventualmente svolta.

### Euribor (Euro Interbank Offered Rate)

Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

### Eurirs (Euro Interest Rate Swap) o Irs

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

### 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.

### Ipoteca

*Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.*

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**

Pagamento che il Cliente effettua periodicamente, secondo scadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa a prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

**Rata costante**

La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

**Rata variabile**

Rata la cui quota interessi varia in relazione all'andamento di un parametro di indicizzazione.

**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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.