

FOGLIO COMPARATIVO DEI MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE OFFERTI AI CONSUMATORI

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 Crédit Agricole iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7
Codice ABI: 5336.3
Iscrizione Registro delle Imprese di Pordenone, Codice Fiscale e Partita IVA: n. 01369030935
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia.
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 _____

Il presente Foglio informativo vale per i mutui ipotecari destinati ai consumatori e per operazioni di surroga di mutuo ipotecario originariamente erogato da altra Banca.

In ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti, elenchiamo, qui di seguito, le informazioni generali circa le caratteristiche delle diverse tipologie di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale offerte da Banca Popolare FriulAdria, ed i rischi connessi all'operazione di mutuo. Segnaliamo che le condizioni economiche e contrattuali più dettagliate sono contenute nel Foglio Informativo di ogni singolo prodotto, a disposizione presso tutte le Filiali e sul Sito Internet www.friuladria.it.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO

Struttura e funzione economica

- Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato principalmente all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di un immobile adibito ad uso abitativo, il quale viene vincolato a favore della Banca con ipoteca di solito di 1° grado a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Tale ipoteca è iscritta normalmente per un importo pari al 150 % del capitale mutuato. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.
- L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano offerte dal Cliente garanzie integrative quali, ad esempio, una polizza fidejussoria rilasciata da una Compagnia di Assicurazione o una fidejussione bancaria.
- In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento contratto per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliare adibita ad abitazione non viene applicata alcuna penale per i mutui stipulati dopo il 2/2/2007; per quelli stipulati precedentemente verrà applicata la penale in base all'accordo ABI e Associazioni dei Consumatori siglato il 2/5/2007.

Tipologie di tasso previste

Tasso fisso

Il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo, dando al mutuatario la certezza della misura dello stesso indipendentemente dalle variazioni del mercato.

Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e di conseguenza l'ammontare complessivo del debito da restituire (capitale e interessi).

Tasso variabile

Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro a cui è collegato. Questo mutuo consente al cliente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato.

Tasso misto

Il tasso di interesse può passare da variabile a fisso (o viceversa se previsto dai prodotti della Banca) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni, come specificatamente previsto dalle caratteristiche del singolo prodotto.

Questo tipo di mutuo consente al Cliente di modificare, nei tempi prestabiliti contrattualmente, gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile. E' indicato per il cliente che preferisca non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Modalità di calcolo della rata

La rata viene calcolata con il metodo francese (rate costanti composte di capitale crescente più interessi decrescenti). In caso di variazione del parametro di indicizzazione che determini una variazione del tasso:

- Per i mutui a tasso variabile e rata fissa la variazione del tasso determina una modifica della durata lasciando invariato l'importo della rata contrattualmente prevista.
- Per gli altri mutui l'importo delle rate a scadere viene ricalcolato, con il metodo indicato, sul residuo debito in essere, ferme restando le scadenze e la durata residua originali. Le rate a scadere così ricalcolate resteranno costanti sino alla successiva eventuale variazione del tasso.

Rilevazione dei parametri ufficiali

Il valore dei parametri ufficiali viene rilevato dal "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato. Per alcuni parametri il valore del tasso viene rilevato dai siti Ufficiali o da comunicazioni delle Istituzioni.

Principali rischi tipici (generici e specifici)

- Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza; a seconda della tipologia di mutui la variazione in aumento del tasso può determinare l'aumento della rata oppure l'allungamento della durata del periodo di ammortamento;
- Impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il mutuo sia a tasso fisso.
- Variazione unilaterale delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto.

PER SAPERNE DI PIU'

La **Guida pratica al mutuo per la casa**, che è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della Banca www.friuladria.it e presso tutte le filiali della Banca.

MUTUI OFFERTI DA FRIULADRIA**- MUTUO IPOTECARIO CASA GRAN MUTUO CASA SEMPLICE (Foglio informativo n. 2.3.37)**

è un finanziamento a medio / lungo termine di durata compresa tra i 5 ai i 35 anni, rivolto a privati rientranti nella definizione di "consumatore", per l'acquisto di immobile ad uso civile abitazione e/o di autorimessa, anche in asta giudiziaria e da dismissioni di immobili di proprietà di Enti pubblici e previdenziali, ristrutturazione di immobile ad uso residenziale, nonché per operazioni di accollo o di surroga di mutuo originariamente erogato per l'acquisto dell'abitazione e/o autorimessa. A garanzia del rimborso, l'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della banca. E' possibile optare tra diverse 3 tipologie di tasso (Euribor a 3 mesi m.m.p.; Euribor a 6 mesi m.m.p. e Tasso BCE), come illustrato nella sezione "Principali condizioni economiche" del Foglio Informativo.

Un'ulteriore condizione per usufruire di Gran Mutuo Casa Semplice, è la presenza contestuale dei seguenti prodotti collegati:

- conto corrente FriulAdria sul quale domiciliare le rate, da scegliere fra le tipologie proposte dalla banca, qualora il mutuatario non sia già titolare di un c/c presso la banca stessa;
- Polizza "Protezione Casa", con premio unico anticipato, comprendente polizza incendio e scoppio, Responsabilità civile, Furto e rapina in abitazione, ovvero una polizza incendio e scoppio fornita dal Cliente, purché con vincolo a favore della Banca;

- MUTUO IPOTECARIO CASA GRAN MUTUO CAMBIO SCELTA (Foglio informativo n. 2.3.22)

E' un finanziamento a medio / lungo termine di durata compresa tra 10 e 30 anni, rivolto a privati rientranti nella definizione di "consumatore", per l'acquisto di "Prima Casa" o di "Altra Unità Abitativa" e di autorimessa, ristrutturazione di immobile ad uso residenziale, nonché per operazioni di surroga di mutui ipotecari originariamente erogati da altra Banca con finalità acquisto abitazione. L'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

E' possibile optare tra la tipologia a tasso fisso e variabile, come illustrato nella sezione "Principali condizioni economiche" del Foglio Informativo.

Il rimborso avviene mediante il pagamento di rate mensili comprensive di capitale ed interessi, da eseguire obbligatoriamente tramite addebito in conto corrente.

- MUTUO IPOTECARIO CASA GRAN MUTUO CHIARO E CERTO (Foglio informativo n. 2.3.24)

E' un finanziamento a medio / lungo termine di durata compresa tra 10 e 30 anni, rivolto a Clienti al dettaglio rientranti nella definizione di "consumatore", per l'acquisto di immobili ad uso abitativo o autorimessa, ristrutturazione di immobile ad uso residenziale, nonché per operazioni di surroga di mutui ipotecari originariamente erogati da altra Banca con finalità acquisto abitazione. L'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il rimborso avviene con rate mensili o trimestrali comprensive di capitale ed interessi, con scadenza pari all'ultimo giorno di ogni mese o del trimestre solare. Nel periodo intercorrente tra la data di stipula e la fine del mese o del trimestre solare (periodo di preammortamento tecnico), la somma mutuata produrrà soli interessi che saranno dovuti alla banca alla fine di tale periodo di preammortamento tecnico. Il mutuo è regolato a tasso variabile, quindi il tasso di interesse e l'importo delle singole rate possono subire variazioni in diminuzione in caso di ribasso dei tassi o in aumento in caso di rialzo. Il tasso di interesse è indicizzato al parametro Euribor 360 a 3 mesi puntuale al quale è aggiunto uno spread riferito all'intera durata del finanziamento richiesto.

In caso di rialzo dei tassi, il tasso d'interesse applicato al mutuo non potrà comunque superare la soglia definita in contratto (c.d. tasso massimo applicabile). Con il Gran Mutuo Chiaro e Certo il mutuatario può quindi beneficiare di eventuali diminuzioni dei tassi, tutelandosi in caso di futuri rialzi.

La parte mutuataria e la banca convengono che tale soglia massima del tasso d'interesse verrà meno e non troverà più applicazione dal momento in cui intervenisse una modifica del contratto che preveda o che abbia quale conseguenza anche alternativamente tra loro:

- la variazione della quota capitale di ciascuna rata o della durata del mutuo o la modifica anche di uno dei criteri che concorrono a determinare il tasso d'interesse;
- la sospensione della scadenza o la posticipazione del pagamento anche di una rata o di parte di essa;
- la variazione della scadenza delle rate o della loro periodicità all'infuori del caso in cui sia sostituita, reciprocamente, la periodicità mensile e quella trimestrale.

La soglia massima del tasso d'interesse viene altresì meno per l'ipotesi in cui le predette variazioni contrattuali o gli effetti sopra indicati discendano a norma di legge.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO?

		VOCI	MUTUO IPOTECARIO CASA GRAN MUTUO CASA SEMPLICE	MUTUO IPOTECARIO CASA GRAN MUTUO CAMBIO SCELTA	MUTUO IPOTECARIO CASA GRAN MUTUO CHIARO E CERTO
CONDIZIONI GENERALI	Importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore cauzionale dell'immobile)		80%	80%	80%
	Durata		Da 5 a 30 anni	Da 10 a 30 anni	Da 10 a 30 anni
TASSI	Parametro di riferimento		Euribor 360 a 3 mesi m.m.p.	Euribor 360 a 1 mese m.m.p.	Euribor 360 a 3 mesi punt.
	Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Durata fino a 5 anni	4,744	4,844	5,326
		Durata fino a 10 anni	4,744	4,844	5,326
		Durata fino a 15 anni	4,744	4,844	5,326
		Durata fino a 20 anni	4,744	4,844	5,326
		Durata fino a 25 anni	5,244	5,344	5,926
		Durata fino a 30 anni	5,244	5,344	5,926
	Spread	Durata fino a 5 anni	3,500	3,600	3,900
		Durata fino a 10 anni	3,500	3,600	3,900
		Durata fino a 15 anni	3,500	3,600	3,900
		Durata fino a 20 anni	3,500	3,600	3,900
		Durata fino a 25 anni	4,000	4,100	4,500
		Durata fino a 30 anni	4,000	4,100	4,500
Tasso di interesse di preammortamento		TAN	TAN	TAN	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria*	1,00% dell'importo erogato (min € 1.000,00 – max € 3.000,00)	1,00% dell'importo erogato (min € 1.000,00 – max € 3.000,00)	1,00% dell'importo erogato (min € 1.000,00 – max € 3.000,00)
		Perizia**			
	SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	Incasso rata	€ 1,50	€ 1,50	€ 1,50
		Invio comunicazioni (stampa ed invio documento di sintesi)	€ 0,85	€ 0,85	€ 0,85
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese	Francese	Francese
	Periodicità delle rate	Mensile	sì	sì	sì
		Trimestrale	sì	-	sì
Semestrale		sì	-	-	

* per i mutui casa derivanti da operazioni di surroga, il costo è pari a € 0,00.

** per i mutui casa derivanti da operazioni di surroga, il costo della perizia è a carico della Banca.

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

IRS lettera in euro – di durata determinata in base alla durata del mutuo – pubblicato su “Il Sole 24 Ore” o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula.

	Data	Valore
IRS a 5 anni lettera	31/01/2012	1,610%
	30/12/2011	1,760%
	30/11/2011	2,170%
IRS a 10 anni lettera	31/01/2012	2,300%
	30/12/2011	2,410%
	30/11/2011	2,800%
IRS a 15 anni lettera	31/01/2012	2,680%
	30/12/2011	2,690%
	30/11/2011	3,060%
IRS a 20 anni lettera	31/01/2012	2,690%
	30/12/2011	2,710%
	30/11/2011	3,080%

EURIBOR 360 a 1/3/6 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)

	Data	Valore
Euribor 360 a 1 mese media mese precedente	31/01/2012	0,865%
	30/12/2011	1,160%
	30/11/2011	1,241%
Euribor 360 a 3 mesi media mese precedente	31/01/2012	1,244%
	30/12/2011	1,437%
	30/11/2011	1,495%
Euribor 360 a 6 mesi media mese precedente	31/01/2012	1,523%
	30/12/2011	1,679%
	30/11/2011	1,714%

Tasso BCE vigente alla data di stipula, pubblicato su “Il Sole 24 Ore” o altro quotidiano specializzato.

Il valore del parametro sarà aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.

	Data	Valore
Tasso BCE vigente alla data di stipula	13/04/2011	1,250%
	07/07/2011	1,500%
	09/11/2011	1,250%
	14/12/2011	1,000%

Di seguito si riporta il valore del TAEG relativo ad un mutuo di € 100.000, per le varie durate e tipologie, con rimborso mensile, includendo nel calcolo: le spese di istruttoria, le spese di incasso rate, il calcolo esemplificativo dell'importo della rata, i costi fissi del conto corrente di erogazione (per gli esempi sotto riportati, conto Provaci Più con bassa operatività da 4,90 Euro mensili). In caso di tasso variabile, il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

MUTUO IPOTECARIO CASA "GRAN MUTUO CASA SEMPLICE"

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato (%)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100,000,00 di capitale	Quanto può costare il mutuo TAEG (%)
Tasso variabile – rif. Euribor 3 mesi	4,744	10	1.048,19	5,390%
	4,744	20	645,90	5,210%
	5,244	30	551,83	5,668%
Tasso variabile – rif. Euribor 6 mesi	5,023	10	1.061,78	5,683%
	5,023	20	661,23	5,503%
	5,523	30	569,23	5,962%
Tasso variabile – rif. Tasso BCE	4,500	10	1.036,38	5,134%
	4,500	20	632,65	4,955%
	5,000	30	536,82	5,411%
Tasso Fisso	5,800	10	1.100,19	6,505%
	6,190	20	727,44	6,736%
	6,590	30	638,00	7,095%

Mutui a tasso variabile: come può variare la rata	
Importo della rata mensile se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Importo della rata mensile se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1.129,13	970,88
750,22	550,23
675,59	440,21
1.143,42	983,78
766,92	564,13
694,70	455,64
1.116,72	959,69
735,77	538,23
659,04	426,94
-	-
-	-
-	-

MUTUO IPOTECARIO CASA "GRAN MUTUO CAMBIO SCELTA"

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato (%)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100,000,00 di capitale	Quanto può costare il mutuo TAEG (%)
Tasso variabile – rif. Euribor 1 mese	4,844	10	1.053,05	5,495%
	4,844	20	651,37	5,315%
	5,344	30	558,04	5,779%

Mutui a tasso variabile: come può variare la rata	
Importo della rata mensile se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Importo della rata mensile se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1.134,24	975,49
756,18	555,19
682,42	445,70

MUTUO IPOTECARIO CASA "GRAN MUTUO CHIARO E CERTO"

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato (%)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100,000,00 di capitale	Quanto può costare il mutuo TAEG (%)
Tasso variabile – rif. Euribor 3 mesi punt.	5,326	10	1.076,661	6,00%
	5,326	20	678,097	5,82%
	5,926	30	594,801	6,39%

Mutui a tasso variabile: come può variare la rata	
Importo della rata mensile se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Importo della rata mensile se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1.159,06	997,90
785,26	579,46
722,67	478,43

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**ESTINZIONE ANTICIPATA**

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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 estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del debito residuo.

Nel caso in cui la Parte mutuataria richieda l'estinzione anticipata totale del rapporto, quest'ultimo sarà chiuso nel termine massimo di sessanta 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. 120 quater del T.U.B. nel caso in cui il Cliente eserciti la facoltà di surrogazione di cui all'art.1202 del codice civile, non deve sostenere alcun costo, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione (ad esempio spese, commissioni, oneri o penali).

La surrogazione comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il Cliente e la Banca/Intermediario subentrante

RECLAMI. STRUMENTI ALTERNATIVI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con la Banca, la Parte mutuataria 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. La Banca dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se la Parte mutuataria non è soddisfatta 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, 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.

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

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 cadenze 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, rilevato trimestralmente ai sensi della legge sull'usura dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze

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 corrispondente, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali), e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.