

**MUTUO IPOTECARIO CASA "GRAN MUTUO CHIARO & CERTO"****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 CASA "GRAN MUTUO CHIARO E CERTO"****CARATTERISTICHE**

Il mutuo ipotecario di cui al presente Foglio Informativo è 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. 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 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 beneficiare di eventuali diminuzioni dei tassi, tutelandosi in caso di futuri rialzi.

Tale soglia massima del tasso d'interesse verrà meno e non troverà più applicazione dal momento in cui dovesse intervenire 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, 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 la norma di legge.

Il presente finanziamento è riservato a mutuatari la cui età, alla scadenza del mutuo, non sia superiore a 75 anni (in caso di cointestazione il requisito dovrà essere in capo ad almeno uno dei contraenti).

Un'ulteriore condizione per accedere ed usufruire del finanziamento, è rappresentata dalla simultanea presenza, per tutta la durata dello stesso, dei seguenti prodotti:

- conto corrente, da scegliere fra le tipologie proposte dalla banca, qualora il mutuatario non sia già titolare di un c/c presso la stessa, sul quale saranno addebitate le rate;

- Polizza "Protezione Casa", 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.

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

- Polizza "Vita" C.A.C.I. che copre il debito residuo in caso di decesso del mutuatario assicurato;
- Polizza "Multirischi" C.A.C.I., che copre sia il caso di decesso del mutuatario 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).

#### RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate fino al limite massimo determinato dal tasso massimo applicabile;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

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 PUO' COSTARE IL MUTUO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: TAEG relativo a mutuo di euro 100.000, di durata pari a 20 anni, con rimborso mensile

	<b>Gran mutuo Chiaro e Certo TASSO VARIABILE</b>
T.A.N.	3,019%
Importo rata	555,55 €
Spese di istruttoria	800,00 €
Spese di incasso rata	1,50 €
<b>TAEG (*)</b>	<b>3,180%</b>

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

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/08/2010 al 15/09/2010.

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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>CONDIZIONI GENERALI</b>	Importo massimo finanziabile	Massimo dell'80% rispetto al valore cauzionale di stima e comunque non superiore a 200.000,00 €
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al 1°, con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato.
	Durata	Da 10 a 30 anni, con possibilità di scadenze intermedie fisse a 15, 20 e 25 anni. Non è previsto un periodo di preammortamento ordinario.

	VOCI	COSTI																		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p><b>Tasso variabile</b> Euribor 360 a 3 mesi puntuale, come da pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, rilevato trimestralmente per valuta 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 o il primo giorno lavorativo successivo in caso di festività, maggiorato dei seguenti spread:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th><b>Durata</b></th> <th><b>Spread max</b></th> <th><b>T.A.N.</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 10 a 20 anni</td> <td>+ 2,30</td> <td>3,019%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>+ 2,50</td> <td>3,219%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p> <p>In caso di presenza concomitante di una delle polizze di protezione del credito C.A.C.I. descritte nella sezione "Servizi Accessori", saranno applicati i seguenti spread:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th><b>Durata</b></th> <th><b>Spread max</b></th> <th><b>T.A.N.</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 10 a 20 anni</td> <td>+ 2,10</td> <td>2,819%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>+ 2,30</td> <td>3,019%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p>	<b>Durata</b>	<b>Spread max</b>	<b>T.A.N.</b>	Da 10 a 20 anni	+ 2,30	3,019%	Da 21 a 30 anni	+ 2,50	3,219%	<b>Durata</b>	<b>Spread max</b>	<b>T.A.N.</b>	Da 10 a 20 anni	+ 2,10	2,819%	Da 21 a 30 anni	+ 2,30	3,019%
	<b>Durata</b>	<b>Spread max</b>	<b>T.A.N.</b>																	
	Da 10 a 20 anni	+ 2,30	3,019%																	
	Da 21 a 30 anni	+ 2,50	3,219%																	
	<b>Durata</b>	<b>Spread max</b>	<b>T.A.N.</b>																	
	Da 10 a 20 anni	+ 2,10	2,819%																	
	Da 21 a 30 anni	+ 2,30	3,019%																	
	Parametro di indicizzazione/ riferimento	Euribor 360 a 3 mesi puntuale, come da pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, rilevato trimestralmente per valuta 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 o il primo giorno lavorativo successivo in caso di festività.																		
Preammortamento tecnico	Applicato nel caso in cui il mutuo sia stipulato in una data diversa dalla fine del mese (se rimborsato mensilmente) o dalla fine del trimestre solare (se rimborsato trimestralmente) per il periodo intercorrente tra la data di stipula e quella di inizio ammortamento.																			
Tasso di interesse applicato al periodo di preammortamento tecnico	Tasso fisso pari all'Euribor 360 a 3 mesi rilevato per valuta il giorno 15 del mese precedente al trimestre solare di stipula ed aumentato dello spread contrattualizzato																			
Tasso massimo applicabile	5,45%																			
Preammortamento ordinario	Non previsto.																			
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" – aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore, attualmente pari al 3,80%. 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	<p><b>Interessi di ammortamento:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg /360)</p> <p><b>Interessi di preammortamento tecnico e di mora:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg effettivi/365)</p>																			

<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	800,00 €
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Incasso rata	1,50 €
		Avviso scadenza rata	2,60 € (solo qualora il pagamento delle rate non sia effettuato con addebito 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 €
		Modifica atto originario	200,00 € (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca alla data di avvenuta estinzione del mutuo da disporre automaticamente dalla banca ai sensi del 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 con quote di capitale invariabili, fissate alla stipula al tasso d'ingresso	
	Tipologia di rata	Variabile, in base all'andamento del parametro di riferimento.	
	Periodicità delle rate	- Mensile, con scadenza a fine mese - Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare	

<b>ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO</b>
--

DATA - VALUTA	PARAMETRO	VALORE
15/06/2010	EURIBOR 360 a 3 mesi puntuale	0,719%
15/03/2010	EURIBOR 360 a 3 mesi puntuale	0,650%

**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 (L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata e di eventuali assicurazioni)**

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>Gran Mutuo Chiaro e Certo – Tasso Variabile</b>	3,019%	10	966,48	1.043,12	893,47
	3,019%	15	691,50	779,02	610,27
	3,019%	20	555,55	651,18	468,84
	3,219%	25	485,68	589,44	393,29
	3,219%	30	433,51	543,60	337,07

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](http://www.friuladria.it).

In particolare il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".

**SERVIZI ACCESSORI**

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili ai mutui "Gran Mutuo Chiaro e Certo"  
 Per scegliere il prodotto più adatto alle specifiche esigenze si consiglia di richiedere in Filiale la Nota informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione.

**Polizza Vita di C.A.C.I. (ex FINAREF)**, che copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso del mutuatario assicurato; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

**Polizza Multirischi di C.A.C.I. (ex FINAREF)**, che copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso del mutuatario assicurato, di una sua invalidità totale permanente o di una malattia grave; in caso di inabilità temporanea totale e perdita d'impiego, viene garantito il pagamento delle rate per un periodo definito; 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>	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il perito prescelto.
<b>Assicurazione obbligatoria contro incendio, scoppio</b> (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni)	Premio Periodico Annuo a totale carico del mutuatario e variabile in relazione ai valori assicurati e alla linea opzionata (Mini, Media, Maxi, Affitto). Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in Filiale la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione.
<b>Assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio in caso di acquisto di sola autorimessa</b> (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni a copertura dell'abitazione e dell'autorimessa di pertinenza)	Premio Periodico Annuo a totale carico del mutuatario e variabile in relazione ai valori assicurati e alla linea opzionata (Mini, Media, Maxi, Affitto). La polizza offerta dalla banca è sottoscrivibile a condizione che l'autorimessa risulti di pertinenza di fabbricato adibito ad uso civile. Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in Filiale la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.  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

### Durata dell'istruttoria

Massimo 90 giorni dalla presentazione, da parte del Cliente, di tutta la documentazione.

### Disponibilità dell'importo

In caso di erogazione immediata la disponibilità dell'importo sarà contestuale alla stipula, purché il Cliente abbia già sottoscritto l'assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio. Nel caso in cui il Cliente alla stipula non abbia già sottoscritto l'assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio, l'importo del finanziamento viene reso disponibile successivamente alla stipula, all'atto della presentazione della suddetta polizza assicurativa da parte del Cliente.

## ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

### Commissione per rilascio copia del contratto idonea per la stipula

2,50 €

### Spese rinuncia perfezionamento

100,00 €

### Spese dichiarazioni varie (tra cui duplicazione certificazione interessi pagati)

5,00 €

### Valuta di accredito dell'importo erogato

Giorno della stipula.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

In ottemperanza al D.L. 31.7.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40 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. 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 (zero) 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**

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.