



FOGLIO INFORMATIVO MUO

Foglio informativo a disposizione della clientela ai sensi del Titolo VI del D.lgs. 385/1993
Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti

Aggiornato al 01/12/2021

Pag.1/12

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca del Monte di Lucca spa

sede legale Piazza S.Martino, 4- 55100 Lucca

Tel.centralino 0583-4501 fax 0583-48721

Internet : www.bmlucca.it - email: bmlucca@bmlucca.it,

Iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia con il numero 6915.3 - Appartenente al Gruppo Banca Carige, iscritto all'Albo dei gruppi creditizi della Banca d'Italia cod.6175.4 – Codice ABI 6915 - Iscrizione Registro delle imprese e codice fiscale n. 01459540462 - Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi.

Informazioni ai clienti: numero verde 800 03 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 20.30 - sabato dalle 8.30 alle 14.30) - email:

bmlonline@bmlucca.it.

Servizio Telefonico solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 03 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 20.30 - sabato dalle 8.30 alle 14.30) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 001 Risponditore automatico tutti i giorni 24 ore su 24

Help Desk Servizi Internet solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 01 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 20.30 - sabato dalle 8.30 alle 14.30) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 040

RISERVATO AGLI AGENTI

Cognome e nome :.....

Qualifica:.....

N° iscrizione albo:.....

**MUTUI IPOTECARI FONDIARI, EDILIZI A IMPRESE -
ANTICIPAZIONI FONDIARIE ED EDILIZIE A IMPRESE -**

Per i mutui ipotecari a consumatori, finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e non, confrontare il foglio informativo MU1, redatto in conformità alle disposizioni di Banca d'Italia del 29 luglio 2009.

CHE COS'E' IL MUTUO

Secondo la definizione del codice civile il mutuo è un contratto con il quale una parte (banca) consegna una determinata quantità di denaro all'altra (cliente mutuatario) che si obbliga a restituirla alla scadenza concordata del mutuo stesso.

Nel campo immobiliare il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine, cioè di durata superiore a 18 mesi, di norma finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di un immobile.

L'**ipoteca** è la garanzia reale richiesta dalla banca per la concessione del mutuo oltre ad eventuali garanzie personali e/o reali accessorie. Nel caso in cui il debitore non riuscisse a far fronte al pagamento delle rate, l'ipoteca dà diritto alla banca (creditore) di rivalersi sul bene ipotecato, facendolo vendere soddisfacendosi sul ricavato, fino alla concorrenza del debito, con preferenza rispetto agli altri creditori.

Il mutuo viene rimborsato corrispondendo periodicamente delle **rate**, ciascuna delle quali è composta da una **quota capitale** (a rimborso parziale del debito) e da una **quota interessi**, che rappresenta il costo della parte di debito non ancora rimborsata. Il **piano di ammortamento** è il prospetto dei rimborsi da effettuarsi alle varie scadenze.

L'ammortamento del mutuo è normalmente preceduto da un periodo di **preammortamento**, che corrisponde al periodo che intercorre tra la data di erogazione del mutuo e la data in cui inizia l'ammortamento stesso (il rimborso del capitale). Durante il periodo di preammortamento sulla somma erogata vengono pagati solo interessi senza nessun rimborso sul capitale.

Il mutuo può essere stipulato a tasso fisso, variabile o misto (la Banca non commercializza attualmente quest'ultima tipologia).

Mutuo a tasso fisso: il tasso resta invariato per tutta la durata del prestito; le rate saranno pertanto tutte uguali, indipendentemente dall'andamento dei mercati finanziari, dell'inflazione, ecc..

Mutuo a tasso variabile: è il tasso di interesse che viene determinato in base ad uno o più parametri di indicizzazione (Euribor/BCE) e aumentato di una componente fissa denominata *spread*. Nel tasso variabile, anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale, successivamente il tasso applicato varierà in relazione all'andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato.

Il credito fondiario

I mutui ipotecari offerti rientrano nella disciplina del credito fondiario.

Il credito fondiario (attualmente regolamentato dalla Legge Bancaria introdotta con il D.L.G. 1/9/1993 n. 385 al Capo VI dedicato a "particolari operazioni di credito" - Sez. I - del Titolo II, agli artt. 38-42 e dalle "Istruzioni di Vigilanza" della Banca d'Italia assunte in conformità alle deliberazioni del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio) ha per oggetto la concessione di finanziamenti (mutui, anticipazioni e aperture di credito) garantiti da ipoteca su beni immobili sino al 80% del loro valore.

Rientrano nella categoria i finanziamenti per l'acquisto della prima casa o di altra abitazione, di immobili ad uso commerciale, nonché le operazioni ipotecarie senza specifica destinazione.

Il consolidamento delle ipoteche iscritte a garanzia di crediti fondiari avviene allo scadere del decimo giorno dall'iscrizione. Decorso tale termine le ipoteche non sono più assoggettabili a revocatoria.

Nell'ambito del credito fondiario, il **mutuo edilizio** ha per oggetto la concessione di finanziamenti destinati alla costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione, sopraelevazione e recupero immobili, sia abitativi che non abitativi, entro il predetto limite dell'80% del costo di costruzione (ivi compreso il costo dell'area) o delle spese sostenute per la realizzazione degli altri programmi ammissibili.

I mutui edilizi vengono, di norma, erogati con **somministrazioni rateali** in preammortamento, o con erogazioni parziali in ammortamento in base a stati di avanzamento lavori (SAL) debitamente controllati dalla Banca. L'ammontare di ogni erogazione viene stabilita mantenendo il rapporto percentuale sussistente tra l'importo concesso e i costi.

In caso di immobile che preveda più unità il mutuo può essere **frazionato** in lotti con attribuzione di quote di debito e di ipoteca. Il frazionamento può avvenire all'erogazione del mutuo o successivamente con apposito atto.

Le anticipazioni, sia fondiarie che edilizie, vengono concesse rispettivamente entro il limite del 80% del valore del bene ipotecando e del costo di costruzione o delle spese sostenute per altri lavori, analogamente ai mutui fondiari ed edilizi. La durata deve essere non inferiore a 18 mesi ed un giorno. Di norma, viene fissata in cinque anni. Il rimborso dell'anticipazione avviene in unica soluzione alla scadenza, con facoltà di effettuare durante il corso del prestito versamenti a decurtazione del capitale, senza possibilità di successive riutilizzazioni.

Infine, ai sensi dell'art. 42 del D.L.G. 385/93, **i finanziamenti alle opere pubbliche** possono essere concessi ad Enti pubblici e loro consorzi, ad aziende autonome ed a società da esse costituite, nonché a privati per la realizzazione di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità. Per i finanziamenti a soggetti privati, il requisito di opera pubblica o di pubblica utilità deve risultare da leggi o da provvedimenti della Pubblica Amministrazione. L'investimento è finanziabile, in linea di principio, fino al 100% dell'investimento. Ai finanziamenti per le opere pubbliche sono applicate genericamente le condizioni per i mutui ad imprese. Fanno eccezione i finanziamenti concessi agli Enti Locali (comuni, province, città metropolitane, comunità montane, comunità isolate e unioni di comuni) che vengono regolamentati dall'art. 201 e seguenti del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs.18-8-2000 n.267), che prevedono, tra l'altro, che la misura del tasso annuo, lo spread e i parametri di variabilità vengano fissati con decreto del Ministero del Tesoro.

Fondi BEI (al momento non disponibili)

I mutui a imprese possono rientrare nell'ambito di finanziamenti concessi con **fondi della Banca Europea per gli Investimenti (BEI)**, istituzione che ha come missione il finanziamento di investimenti che contribuiscano alla realizzazione degli obiettivi dell'Unione: sviluppo delle regioni meno favorite, sostegno della crescita economica e dell'occupazione, rafforzamento della competitività del sistema industriale, appoggio alle Piccole e Medie Imprese. I prestiti della BEI sono destinati a progetti di comprovata validità economica nei settori dei trasporti, dell'energia, delle telecomunicazioni, della protezione dell'ambiente e riqualificazione urbana, dell'industria e dei servizi, della sanità e dell'educazione

I prestiti BEI a favore delle piccole e medie imprese possono finanziare fino al 100% del costo del progetto con un importo massimo erogabile di 12,5 milioni di euro. Sono inoltre finanziabili le necessità di capitale circolante legate alla normale attività produttiva e commerciale dell'impresa. Sono definite PMI le imprese che occupano meno di 250 persone, il cui fatturato annuo non supera i 50 milioni di Euro e/o il cui totale attivo di bilancio annuo non supera i 43 milioni di Euro. All'interno della categoria delle PMI, si definisce piccola impresa un'impresa che occupa meno di 50 persone e realizza un fatturato annuo e/o un totale attivo di bilancio annuo non superiori a 10 milioni di Euro. All'interno della categoria delle PMI, si definisce micro impresa un'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo e/o un totale attivo di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di Euro. Qualora appartenenti ad un gruppo si dovrà fare riferimento al bilancio consolidato.

Per motivi di efficienza operativa, la BEI finanzia le piccole e medie imprese indirettamente e in collaborazione con il settore bancario, tramite linee di credito a medio e lungo termine accordate a banche ed intermediari finanziari operanti a livello nazionale e regionale, che a loro volta erogano i fondi ottenuti dalla BEI a favore di investimenti conformi ai criteri della Banca.

Soggetti finanziabili e condizioni dei prestiti vengono individuati di volta in volta dai contratti che vengono sottoscritti con la BEI.

Le condizioni applicate sono migliorative rispetto a quelle standard pubblicizzate nel presente foglio informativo. **Inoltre è prevista l'esenzione dell'imposta sostitutiva.**

In caso di operazioni di finanziamento di entità elevata è possibile raccogliere presso la B.E.I. fondi in valuta diversa dall'Euro quali il dollaro USA

Per maggiori informazioni sui finanziamenti BEI i clienti possono consultare il sito www.gruppcarige.it/grp/imprese/finanziamenti/finanziamenti-agevolati-fondi-bei.html.

PORTABILITÀ - SURROGAZIONE (ART. 120 QUATER TUB, GIÀ ART. 8 LEGGE N. 40/2007) – SOLO PER FINANZIAMENTI CONCESSI A PERSONE FISICHE O MICRO-IMPRESE (ART. 120 QUATER COMMA 9 LETTERA A-BIS DEL TUB, COME MODIFICATO DAL D.L. N. 70/2011 CONVERTITO IN LEGGE N. 106/2011)

Possibilità per il debitore di trasferire il proprio finanziamento, per qualsiasi finalità sia acceso presso una nuova banca che, concedendo un finanziamento nella forma di un mutuo, subentra a quella originaria (viene surrogata) nelle garanzie che assistevano il finanziamento iniziale, ivi compresa l'ipoteca.

L'istituto della surrogazione può essere in "entrata" e in "uscita": entrambe le tipologie di operazioni **non prevedono l'applicazione di qualsiasi onere a carico del cliente.**

Le concessioni di mutui in ottemperanza alla "portabilità in entrata" sono comunque soggette, da parte della Banca, alla valutazione del merito creditizio del cliente.

RECLAMI

I reclami vanno inoltrati all'Ufficio Reclami della Banca Carige (Ufficio Customer care e gestione reclami- Via Cassa di Risparmio 15 – 16123 Genova; e-mail reclami@bmlucca.it e posta certificata reclami@pec.carige.it) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Per i servizi di pagamento, la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni dalla ricezione della contestazione da parte della Banca, 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 alla Banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo, al fine di attivare una procedura di conciliazione volta a trovare un accordo con la Banca. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sui siti www.conciliatorebancario.it e www.gruppcarige.it o richiesto presso le filiali della Banca.
- Nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo, resta impregiudicata la facoltà di presentare esposti alla Banca d'Italia o di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

RISCHI

Nel tasso variabile, anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale, successivamente il tasso applicato varierà in relazione all'andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato. Il tasso variabile risulterà meno oneroso nel caso in cui gli indici finanziari ai quali lo stesso è legato diminuiscono rispetto ai tassi in vigore al momento della stipula, maggiormente oneroso se questi salgono.

Il mutuo a tasso variabile consente al cliente la certezza di corrispondere un tasso in linea con l'andamento del mercato. E' indicato per il cliente che preferisce rate di mutuo variabili in relazione alle variazioni dei tassi di interesse di mercato.

Il mutuo a tasso fisso dà al cliente la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato: è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula, gli importi delle singole rate a scadenza e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

In considerazione della durata del finanziamento anche il mutuo a tasso fisso può presentare fattori di rischio: il mutuatario non beneficia dell'eventuale riduzione dei tassi di mercato durante il periodo di ammortamento perché il tasso applicato non varia per tutta la durata del mutuo.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Di seguito si riportano le condizioni economiche dei mutui commercializzati, riportando in primo luogo i tassi con alcune tabelle riepilogative, l'indicazione dell'ISC e successivamente le condizioni comuni a tutte le tipologie.

MUTUI A IMPRESE

A TASSO FISSO (PLAF. 922) CONDIZIONI VALIDE ANCHE PER IL MUTUO EDILIZIO A TASSO FISSO (PLAF 051)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria 0,75% pari a 750 euro con il minimo di 250 euro, arrangement fee 1,00% pari a 1.000 euro, incasso rata, spese di erogazione pari a 100,00 euro, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni (par. 397)	Semestrale*	5,161%
10 anni (par. 398)	Semestrale*	4,881%
15 anni (par. 399)	Semestrale*	5,435%

*possibile anche rata mensile

- importo minimo finanziabile: € 50.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - > Da 5 a 15 anni
- Tipologia rate: semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno, prevista anche la rata mensile scadente l'ultimo giorno di ogni mese.
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale)
- **parametro di indicizzazione:** Eurirs (I.R.S.- Interest Rate Swap) rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula e diffuso dal circuito Bloomberg, di pari durata del mutuo (codifica Banca del parametro: 397 IRS 5 anni, 398 IRS 10 anni, 399 IRS 15 anni)

La tabella seguente riporta valore del parametro, spread e tasso risultante dalla loro somma

Il tasso risultante dalla somma della componente fissa e della componente variabile come sopra determinate non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa.

durata	valore parametro	spread%	tasso
5 anni	par. 397	-0,132%	4,00%
10 anni	par. 398	0,155%	4,155%
15 anni	par. 399	0,340%	4,840%

TASSO FISSO FINANZIAMENTI AGLI ENTI LOCALI

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria 0,75% pari a 750 euro con il minimo di 250 euro, e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" e nelle "condizioni particolari per gli enti locali" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni (IRS 7Y)	Semestrale	1,152%
10 anni (IRS 7Y)	Semestrale	1,026%
15 anni (IRS 10Y)	Semestrale	1,355%
20 anni (IRS 12Y)	Semestrale	1,726%
25 anni (IRS 15Y)	Semestrale	1,853%
30 anni (IRS 20Y)	Semestrale	2,14%

- **importo minimo finanziabile:** non previsto
- **importo massimo finanziabile:** fino al 100% dell'investimento: qualora l'importo concesso ecceda l'80% del valore dell'immobile accertato dal perito il mutuo non sarà assoggettato alla normativa sul credito fondiario
- **durate concedibili:** fino a 30 anni
- **tipologia rate:** semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno

- **Preammortamento:** La decorrenza dell'ammortamento deve essere fissata al 1° gennaio dell'anno successivo a quello della stipula del contratto. In alternativa, la decorrenza dell'ammortamento può essere posticipata al 1° luglio seguente o al 1° gennaio dell'anno successivo e, per i contratti stipulati nel primo semestre dell'anno, può essere anticipata al 1° luglio dello stesso anno. Unitamente alla prima rata di ammortamento del mutuo devono essere corrisposti gli eventuali interessi di preammortamento, gravati dagli ulteriori interessi, al medesimo tasso, decorrenti dalla data dell'inizio dell'ammortamento e sino alla scadenza della prima rata. Qualora l'ammortamento del mutuo decorra dal 1° gennaio del secondo anno successivo a quello in cui è avvenuta la stipula del contratto, gli interessi di preammortamento sono calcolati allo stesso tasso del mutuo dalla data di valuta della somministrazione al 31 dicembre successivo e dovranno essere versati dall'Ente mutuatario con la medesima valuta 31 dicembre successivo.
- **tasso nominale annuo:** viene determinato periodicamente dal Ministro del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica con proprio decreto (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale)
- **parametro di indicizzazione:** Eurirs (I.R.S.- Interest Rate Swap) rilevato a Francoforte alle ore 11 del giorno precedente alla stipula del contratto. Negli esempi sotto riportati si prende a riferimento il valore del primo giorno lavorativo del mese
- La tabella seguente riporta valore del parametro, spread e tasso risultante dalla loro somma

durata	valore parametro	spread%	tasso
fino 10 anni	IRS 7Y	-0,018%	0,90%
15 anni	IRS 10Y	0,155%	1,10%
20 anni	IRS 12Y	0,249%	1,40%
25 anni	IRS 15Y	0,340%	1,45%
oltre 25 anni	IRS 20Y	0,386%	1,70%

A TASSO VARIABILE (PLAF. 872 – PLAF. 051 se mutui edilizi)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria 0,75% pari a 750 euro con il minimo di 250 euro, arrangement fee 1,00% pari a 1.000 euro, incasso rata, spese di erogazione pari a 100,00 euro imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	Semestrale*	5,218%
10 anni	Semestrale*	4,779%
15 anni	Semestrale*	5,149%
20 anni	<i>Durata sospesa</i>	

* possibile anche rata mensile

- importo minimo finanziabile: € 50.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - da 5 anni a 15 anni
- tipologia rate: semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno, prevista anche la rata mensile scadente l'ultimo giorno di ogni mese.
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):
- **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato sul "Il Sole24Ore", arrotondando allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811)

Il tasso risultante dalla somma della componente fissa e della componente variabile come sopra determinate non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa

durata	Valore parametro (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	-0,5	4,00%	4,00%
Da 5 anni e 1 gg a 10 anni	-0,5	4,00%	4,00%
Da 10 anni e 1 gg a 15 anni	-0,5	4,50%	4,50%

TASSO VARIABILE FINANZIAMENTI AGLI ENTI LOCALI
TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria 0,75% pari a 750 euro con il minimo di 250 euro, e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" e nelle "condizioni particolari per gli enti locali" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
10 anni	Semestrale	0,536%
15 anni	Semestrale	0,694%
20 anni	Semestrale	0,926%
25 anni	Semestrale	1,065%
Oltre 25	Semestrale	1,311%

- **importo minimo finanziabile:** non previsto
- **importo massimo finanziabile:** fino al 100% dell'investimento: qualora l'importo concesso ecceda l'80% del valore dell'immobile accertato dal perito il mutuo non sarà assoggettato alla normativa sul credito fondiario
- **durate concedibili:** fino a 30 anni
- **Tipologia rate:** semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno
- **Preammortamento:** La decorrenza dell'ammortamento deve essere fissata al 1° gennaio dell'anno successivo a quello della stipula del contratto. In alternativa, la decorrenza dell'ammortamento può essere posticipata al 1° luglio seguente o al 1° gennaio dell'anno successivo e, per i contratti stipulati nel primo semestre dell'anno, può essere anticipata al 1° luglio dello stesso anno. Unitamente alla prima rata di ammortamento del mutuo devono essere corrisposti gli eventuali interessi di preammortamento, gravati dagli ulteriori interessi al medesimo tasso, decorrenti dalla data dell'inizio dell'ammortamento e sino alla scadenza della prima rata. Qualora l'ammortamento del mutuo decorra dal 1° gennaio del secondo anno successivo a quello in cui è avvenuta la stipula del contratto, gli interessi di preammortamento sono calcolati allo stesso tasso del mutuo dalla data di valuta della somministrazione al 31 dicembre successivo e dovranno essere versati dall'Ente mutuatario con la medesima valuta 31 dicembre successivo.
- **tasso nominale annuo:** viene determinato periodicamente dal Ministro del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica con proprio decreto (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale)
- **parametro di indicizzazione:** EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", rilevato due giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza di ciascun semestre solare ai sensi del D.M. Economia e Finanze (Codifica Banca del parametro: 808)

durata	Valore parametro (par. 808)	Spread	Tasso
Fino a 10 anni	-0,513	0,90%	0,387
Fino a 15 anni	-0,513	1,10%	0,587
Fino a 20 anni	-0,513	1,35%	0,837
Fino a 25 anni	-0,513	1,50%	0,987
Oltre 25 anni	-0,513	1,75%	1,237

A TASSO VARIABILE (INTERVENTI DI LIQUIDITÀ – PLAF. 867)
TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria 0,75% pari a 750 euro con il minimo di 250 euro, arrangement fee 1,00% pari a 1.000 euro, incasso rata, spese di erogazione pari a 100,00 euro, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	Semestrale*	5,324%
10 anni	Semestrale*	4,884%
15 anni	Semestrale*	5,254%

* possibile anche rata mensile

- importo minimo finanziabile: € 50.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - da 5 anni a 15 anni
- **tipologia rate:** semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno, per il plafond prevista anche la rata mensile scadente l'ultimo giorno di ogni mese.
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):
- **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811)

Il tasso risultante dalla somma della componente fissa e della componente variabile come sopra determinate non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa.

durata	Valore parametro (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	-0,5	4,10	4,10%
10 anni	-0,5	4,10	4,10%
15 anni	-0,5	4,60	4,60%

A TASSO FISSO (INTERVENTI DI LIQUIDITÀ – PLAF. 867)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria 0,75% pari a 750 euro con il minimo di 250 euro, arrangement fee 1,00% pari a 1.000 euro, incasso rata, spese di erogazione pari a 100,00 euro, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	Semestrale*	5,262%
10 anni	Semestrale*	4,983%
15 anni	Semestrale*	5,538%

*Per il plafond 867 possibile anche rata mensile

- importo minimo finanziabile: € 50.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - da 5 anni a 15 anni

- **tipologia rate:** semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno; per il plaf. 867 è prevista anche la rata mensile scadente l'ultimo giorno di ogni mese
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale)
- **parametro di indicizzazione:** Eurirs (I.R.S.- Interest Rate Swap) rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula e diffuso dal circuito Bloomberg, di pari durata del mutuo (codifica Banca del parametro: 397 IRS 5 anni, 398 IRS 10 anni, 399 IRS 15 anni)

La tabella seguente riporta valore del parametro, spread e tasso risultante dalla loro somma

Il tasso risultante dalla somma della componente fissa e della componente variabile come sopra determinate non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa.

durata	valore parametro	spread%	tasso
5 anni	par. 397	-0,132%	4,10%
10 anni	par. 398	0,155%	4,255%
15 anni	par. 399	0,340%	4,940%

ANTICIPAZIONI FONDIARIE ED EDILIZIE

- **durata:** da un minimo di 18 mesi e 1 giorno ad un massimo di 5 anni
- **rimborso capitale:** in un'unica soluzione alla scadenza
- **tasso nominale annuo:** il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale
- **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811)

Il tasso risultante dalla somma della componente fissa e della componente variabile come sopra determinate non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa.

durata	Valore parametro per il mese in corso (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	-0,5	4,50	4,50%

CONDIZIONI COMUNI AI MUTUI A IMPRESE

Sono a carico della parte mutuataria le spese richieste dai competenti uffici per l'iscrizione, riduzione, frazionamento, rinnovazione e cancellazione dell'ipoteca.

- tasso di interesse di **preammortamento:** uguale al tasso di ammortamento (cfr. tasso nominale annuo)
- **tasso di mora:** stabilito semestralmente, con decorrenza **1/1 e 1/7** maggiorando di 5 punti percentuali, su base annua, il tasso medio del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore" relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: **969**). Valore attuale: **4,485%** (valore parametro -spread 5% - 0,515%)
- **spese istruttoria:** 0,75% con il minimo di 250 euro
- **commissione di organizzazione** (arrangement fee): percepita solo sui finanziamenti concessi alle imprese nella misura del
 - o 1,00% per importo pari o superiore a 10.000 euro e inferiore a 25.000 euro
 - o 1,00% per importo pari o superiore a 25.000 euro e inferiore a 500.000 euro
 - o 1,50% per importo pari o superiore a 500.000 euro e inferiore a un milione di euro
 - o 2,00% per importo pari o superiore ad un milione di euro
- **spese perizia** (al netto di oneri fiscali e contributivi) corrisposte direttamente al professionista: differenziate a seconda che si tratti di finanziamenti retail o finanziamenti business. Ciò che determina la tipologia (retail o business) è l'immobile da valutare e non il richiedente. Di seguito il dettaglio:

RAPPORTO ESTIMATIVO RESIDENZIALE CON SOPRALLUOGO INTERNO (Immobili ad uso residenziale per finanziamenti Retail)			
Scaglione di importo di finanziamento	Immobili finiti - imp. comprensivo di IVA - 22%	Immobili in costruzione, ristrutturazione e Aree edificabili - imp. comprensivo di IVA - 22%	
		Perizia a SAL (1° sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)*
Qualsiasi	€ 270,00	€ 270,00	€ 131,27

RAPPORTO ESTIMATIVO BUSINESS CON SOPRALLUOGO INTERNO (Immobili ad uso non residenziale oppure a immobili ad uso residenziale per finanziamenti Business)			
Scaglione di importo di finanziamento	Immobili finiti - imp. comprensivo di IVA - 22%	Immobili in costruzione, ristrutturazione e Aree edificabili - imp. comprensivo di IVA - 22%	
		Perizia a SAL (1° sopralluogo)**	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)*
Mutuo richiesto fino a € 250.000	€ 447,51	€ 447,51	€ 298,34
Mutuo richiesto da € 250.001 a € 750.000	€ 895,00	€ 895,00	€ 298,34
Mutuo richiesto da € 750.001 a € 1.500.000	€ 1.342,00	€ 1.342,00	€ 596,58
Mutuo richiesto da € 1.500.001 a € 3.000.000	€ 2.013,00	€ 2.013,00	€ 596,58
Mutuo richiesto > € 3.000.001	Su preventivo	Su preventivo	Su preventivo

* con sopralluoghi precedenti effettuati da CRIF

**In caso di perizia su immobili in trasformazione/aree edificabili il prezzo verrà maggiorato del 20%

Per le perizie business, inoltre, CRIF Services si riserva il diritto di valutare, caso per caso, se la perizia sull'immobile in oggetto ha una complessità tale da comportare un incremento dei costi e delle tariffe professionali connessi alla valutazione, riservandosi di definire concordemente con l'Istituto eventuali variazioni al corrispettivo di cui alle tabelle contrattuali.

In particolare, potrebbe essere necessario prevedere costi aggiuntivi rispetto agli scaglioni di finanziamento sopra indicati, per tipologie di immobili particolarmente complessi da valutare e/o quando l'importo del finanziamento richiesto non dovesse essere rappresentativo del valore dell'immobile.

- **commissione di gestione certificazione SAL (solo per mutui edilizi plaf. 051):** € 200,00 percepiti in sede di esame di stato avanzamento lavori
- **spese erogazione:** € 100,00 in relazione ad ogni erogazione
- **spese per erogazioni pre-iscrizioni alla conservatoria RR.II.:** 0,50% dell'importo del mutuo ipotecario
- **commissione di mancato utilizzo:** In presenza di un mutuo erogabile in più soluzioni, qualora lo stesso venga erogato a saldo per un importo inferiore almeno di 1/3 a quello concesso, il Cliente dovrà riconoscere alla banca, a titolo di commissione per mancato utilizzo, un compenso una tantum pari all'1% della somma non erogata
- **spese gestione pratica:** non previste
- **incasso rata** (spese per avviso scadenza): € 12,00 per rata semestrale (€ 2,50 in caso di rata mensile) - Euro 0 in presenza di contratto online con l'opzione "Documenti in linea"
- **invio comunicazioni** (ove prevista, certificazione interessi addebitata sulla rata successiva alla data di rilascio): € 2,50
- **restrizioni e riduzioni ipotecarie:** € 300,00
- **volturazione mutuo (accollo):** € 150,00
- **frazionamento mutuo in quote:** € 250,00, oltre a € 50,00 per ogni lotto
- **sospensione pagamento rate:** non prevista
- **tipo ammortamento:** 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 (c.d. piano di ammortamento alla francese)
- **assicurazione immobile:** il cliente deve assicurare l'immobile contro il rischio dei danni derivanti da incendio e scoppio. L'immobile deve essere assicurato per l'importo corrispondente al costo di ricostruzione a nuovo. L'Assicurazione deve essere sottoscritta con una compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle imprese assicurazione e riassicurazione dell'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo "Incendio ed

elementi naturali" (cfr. elenco su www.ivass.it). Presso gli sportelli della Banca è collocato il prodotto "Carige Incendio & Furto RC Assistenza" di AMISSIMA Assicurazioni S.p.A. contro il rischio di incendio al costo annuo di euro 0,354 per euro 1000,00 di valore assicurato (per i quali AMISSIMA Assicurazioni riconosce alla Banca un compenso pari al 25% calcolato sul premio imponibile effettivamente incassato, ovvero al netto della tassazione del 22,25%), oltre ad euro 8 per la garanzia assistenza sempre abbinata alla garanzia incendio e scoppio, salvo il caso di polizza poliennale a premio unico anticipato, minimo euro 25.000,00 massimo euro 2.500.000,00 + eventuale "Carige Protezione Famiglia 2016" (cfr. Fascicolo Informativo che la Banca deve consegnare prima dell'adesione e disponibile presso la dipendenza e sul sito www.amissima.it). La polizza sottoscritta dovrà prevedere un vincolo a favore della Banca mutuante, salvo il caso in cui sia stata intermediata dalle banche del Gruppo Banca Carige, per la quale, ai sensi della normativa IVASS vigente, il collocatore non può assumere la contemporanea qualifica di beneficiario o di vincolatario delle prestazioni assicurative.

- **polizza tutti i rischi del costruttore:** solo per i mutui edilizi polizza car con massimale pari almeno all'importo mutuato emessa da compagnia di gradimento della banca (nel caso in cui la polizza non sia disponibile prima della stipula la banca stima il costo della stessa in euro 2,46 ogni mille euro di capitale assicurato).
- **polizza rischi derivanti da donazione:** se l'immobile dato a garanzia proviene da donazione, il Cliente deve fare in modo che la Banca sia assicurata dal donatario o suo avente causa contro perdite patrimoniali derivanti dall'eventuale esercizio di un'azione proposta da terzi che lamentino una lesione dei loro diritti di legittimari del donante, e che abbiano esperito con successo azione ex art. 561 e 563 del codice civile per ottenere la restituzione in natura (o in equivalente somma di denaro), di tutti o di parte dei beni ipotecati.
- **imposta sostitutiva:** 0,25% dell'importo mutuato
- **conteggi per anticipata estinzione** (informativi, cui non faccia seguito l'anticipata estinzione): esente
- **uplicato certificazione interessi** (ove prevista): € 10,00
- **rinnovazioni ipoteche, oltre a spese richieste dai competenti uffici:** € 250,00
- **cancellazioni ipotecarie** (tramite notaio): € 150,00
- **spedizione raccomandate per solleciti diversi:** € 15,00 a lettera
- **certificati sussistenza credito:** € 30,00
- **dichiarazioni e certificazioni varie:** € 15,00
- **estinzione anticipata:** 3% dell'importo rimborsato salva esenzione al ricorrere delle condizioni dell'art. 120 ter TUB (già Legge n. 40/2007)
- **commissioni una tantum per garanzia consortile:** solo per finanziamenti garantiti da consorzi commissioni nella misura stabilita dai vari consorzi e da versare al consorzio stesso per ottenere la garanzia consortile
- **spese per richiesta fotocopia:**
 - o € 9,00 per comunicazione periodica di cui all'art. 119 del D.lgs. n. 385/1993 consegnata con raccomandata (€ 1,00 per copie aggiuntive alla prima richiesta)
 - o € 5,00 per comunicazione periodica di cui all'art. 119 del D.lgs. n. 385/1993 consegnata allo sportello o con mail (€ 1,00 per copie aggiuntive alla prima richiesta)
 - o € 11,00 per altra documentazione consegnata con raccomandata (€ 2,50 per copie aggiuntive alla prima richiesta)
 - o € 7,50 per altra documentazione consegnata allo sportello o con mail (€ 2,50 per copie aggiuntive alla prima richiesta)
- **invio comunicazione periodica di cui all'art. 119 del D.lgs. n. 385/1993 e relative disposizioni attuative:** gratuito

CONDIZIONI PARTICOLARI FINANZIAMENTI AGLI ENTI LOCALI**Commissione di Arrangement Fee:** esente**Spese erogazione:** esente**Incasso rata** (spese per avviso scadenza): esente

Tasso di mora: stabilito semestralmente, con decorrenza **1/1 e 1/7** maggiorando di 4 punti percentuali, su base annua, il tasso medio del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore" relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: **833**). Valore attuale: **3,485%** (valore parametro -spread 4 - 0,515)

Imposta sostitutiva: esente ai sensi dell'art. 19, comma 2, lett. b), del D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973**Estinzione anticipata:**

- nel caso di mutuo a tasso variabile: 2% dell'importo rimborsato
- nel caso di mutuo a tasso fisso: 3% dell'importo rimborsato oltre l'eventuale importo relativo alla perdita di collocamento da parte della Banca corrispondente al differenziale (se positivo) tra le rate residue calcolate al tasso contrattualizzato e quelle calcolate al tasso di reimpiego (pari all'Interest Rate Swap di durata pari alla durata media residua del mutuo al momento dell'estinzione anticipata maggiorato di 0,10 punti percentuali annui); tale differenziale per ciascuna rata sarà attualizzato alla data di estinzione anticipata sulla base del tasso di reimpiego

USURA

Il cliente può consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge n. 108/1996 (c.d. "Legge Antiusura") sul cartello affisso nei locali delle dipendenze e sul sito internet della Banca.

CLAUSOLE CONTRATTUALI

Risoluzione del contratto In caso di mancato pagamento anche di una sola rata di ammortamento, ovvero di interessi di preammortamento (nonché di ritardo nel pagamento delle rate medesime di oltre un mese alle rispettive scadenze per il mutuo ordinario, e di sette volte anche non consecutive – come previsto dal comma 2 dell'art. 40 D. Lgs. 1/9/1993 n. 385 – per il mutuo fondiario), sarà in facoltà della Banca stessa, senza necessità di avviso, diffida e costituzione in mora, di ritenere risolto il contratto di mutuo e di richiedere l'immediato pagamento di ogni suo credito.

Nell'ipotesi sopra descritta, la Banca potrà, ferma la facoltà di richiedere la risoluzione del mutuo, dichiarare la parte mutuataria decaduta dal beneficio del termine.

Estinzione anticipata: Il cliente ha facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte il proprio debito, in qualunque momento, con un preavviso di almeno tre giorni lavorativi. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale.

In tal caso, il cliente è tenuto a rimborsare immediatamente, prima della scadenza del rapporto, quanto dovuto per capitale, interessi anche se moratori, accessori, spese maturati fino al momento dell'esercizio di detta facoltà e ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito. Inoltre il cliente deve corrispondere la commissione per anticipata estinzione se prevista dalle condizioni riportate nel Foglio Informativo.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

"Parte finanziata": è il soggetto al quale viene consegnata la somma mutuata e che si è obbligato a restituirla alla Banca secondo le modalità previste nell'atto di mutuo.

"Imposta sostitutiva": è l'imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore 18 mesi meno un giorno) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, ed è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa.

"Preammortamento": periodo iniziale del mutuo nel quale la rata corrisposta dal cliente è costituita dalla sola quota d'interessi; la durata del preammortamento può essere frazione di mese o di semestre in relazione alla tipologia di mutuo.

"Ammortamento": processo di restituzione graduale del finanziamento mediante pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi; nella **rata costante** la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento, nella **rata crescente** la somma cresce al crescere del numero delle rate pagate.

"Piano di ammortamento": è il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

"Periodicità di rimborso": Mediante pagamento rate con cadenze stabilite contrattualmente.

"Tasso di interesse": è il costo del finanziamento espresso in percentuale annua ed il calcolo viene effettuato sul debito residuo.

"TAEG(Tasso Annuo Effettivo Globale)/ISC (Indicatore Sintetico di Costo)" : costo totale del credito espresso in percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito. Il costo totale del credito comprende tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il creditore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.

"Parametro di riferimento": il parametro (o i parametri) in base al quale viene determinato il tasso del mutuo (Euribor, Rendistato, media Euribor/Rendistato, I.R.S., BCE, ecc.).

"Euribor": è il tasso al quale sono offerti i depositi interbancari tra le primarie banche nei paesi della zona dell'euro. E' composto da una media giornaliera delle quotazioni fornite su 13 scadenze da un insieme di 57 banche tra le più importanti della zona euro. E' rilevabile sui quotidiani economici alla voce "tassi a breve termine".

"IRS": Interest rate Swap corrisponde alla quotazione per diverse scadenze del tasso fisso denaro (bid) e lettera (ask) scambiato con il tasso variabile.

"Componente fissa" (spread): è la maggiorazione applicata dalla banca al parametro di riferimento per la determinazione del tasso del mutuo a tasso variabile e a tasso fisso.

"Interessi moratori": sono gli interessi da corrispondere alla Banca in caso di ritardato pagamento delle rate alle rispettive scadenze e calcolati sui relativi importi con decorrenza dalle scadenze stesse.

"Ritardato pagamento": nel credito fondiario si intende quel pagamento effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata e che la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

“Debito residuo”: significa l'importo in linea capitale e i relativi interessi maturati e tutte le altre somme di denaro di qualsivoglia natura dovuti in un dato momento alla Banca mutuante ai sensi del contratto di mutuo.

“Ipoteca”: è la garanzia reale richiesta dalla banca a garanzia del mutuo. “Ipoteca di primo grado” è la prima ipoteca iscritta su un bene immobile. Su uno stesso bene possono essere infatti iscritte più ipoteche (se il valore dell'immobile lo consente), che vengono definite con un grado. Il titolare di una ipoteca di primo grado viene soddisfatto (pagato) per primo, col ricavo residuo della vendita viene soddisfatto il titolare dell'ipoteca di secondo grado e così via.

“Spese di istruttoria”: al fine di erogare un mutuo la banca porta avanti una attenta analisi sul profilo reddituale e patrimoniale di chi richiede un mutuo, tenuto conto anche della garanzia offerta dal bene che si vuole acquistare. Per portare a termine tutte le pratiche necessarie viene richiesto da parte della banca il pagamento delle spese sostenute (spese di istruttoria), determinate generalmente in misura percentuale sul finanziamento erogato.

“Arrangement fee”(commissione di organizzazione): percepita solo sui finanziamenti (alle imprese), in relazione alla onerosità e alla complessità istruttoria e organizzativa del processo di concessione.

“Rimborso anticipato”: il mutuo può essere rimborsato anticipatamente in modo parziale o totale dietro pagamento della commissione di anticipata estinzione fissata nel contratto.

“Frazionamento”: è possibile in caso di immobile che preveda più unità. Il mutuo può essere frazionato in lotti con attribuzione di quote di debito e di ipoteca.

“Accollo”: Se sull'immobile che si vuole acquistare è già in corso un mutuo, l'acquirente può richiedere di subentrare nel debito residuo del venditore. Se le condizioni del mutuo sono favorevoli all'acquirente, quest'ultimo si “accolla” l'importo del debito residuo che viene decurtato dal prezzo dell'immobile. In caso di accollo il nuovo acquirente si sostituisce semplicemente nel pagamento alla banca delle rate residue sino all'estinzione del mutuo in essere.