

S.p.A. - Sede e Dir. via Pergolesi, 2/A - 20124 MILANO (MI)  
Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Registro Imprese della CCIAA di Milano n. 05399360964 - ABI: 03399  
Capitale Sociale € 24.370.550,85 s.v. - Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5714  
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Imposta di bollo, ove dovuta, assolta in modo virtuale, aut. Ag. Entr. di Milano n. R1Q del 01/03/2010

## EXTRAMUTUO PRIMA CASA

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### EXTRABANCA S.p.A.

Via Pergolesi, 2/A - 20124 - MILANO

n. telefono e fax: 02 27727610 fax 02 39190750

email: [contatti@extrabanca.eu](mailto:contatti@extrabanca.eu) sito internet: [www.extrabanca.eu](http://www.extrabanca.eu)

Registro delle Imprese della CCIAA di Milano n. 05399360964

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5714 - Cod. ABI 03399

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale sociale e riserve al 30.01.2013 euro 41.101.000,00

### CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del  
CMU0066 aggiornato al 02/01/2014

parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

### **Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### **Mutuo a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

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 della banca e sul sito della banca [www.extrabanca.eu](http://www.extrabanca.eu).

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo. Ai sensi dell'Art.40, comma 2 del D.Lgs. 1 Settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anziché se non consecutive. La legge considera ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo ed il novantesimogiorno dalla scadenza della rata. Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R.601 del 29/09/1973

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

#### **Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 25 Anni con una periodicità della rata Mensile.

TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.

**4,1470%**

TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE

**4,3840%**

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

	VOCI	COSTI		
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)		
		TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.	TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE	
	Importo massimo finanziabile	da valutare	da valutare	
	Durata	25 Anni	25 Anni	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	4,0220	4,2500	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3M/365 Media mese precedente, rilevato su II sole 24 Ore	Tasso MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE - Banca Centrale Europea.	
	Spread	+3,7500	+3,7500	
	Tasso di interesse di preammortamento	4,0220	4,2500	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	
	Tasso di mora %	6,0220	6,2500	
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %	0,0000	0,0000	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	0,0000	0,0000
		importo minimo		
		importo massimo	500,00	500,00
		Recupero Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.	
		Spese di perizia	a carico del cliente	a carico del cliente
		Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00	0,00
	Spese per la gestione del rapporto			
		Commissione di incasso rata		
		Con addebito automatico in conto corrente	1,90	1,90
		Con pagamento per cassa	0,00	0,00
		Con pagamento tramite Rid-passivo	2,00	2,00
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	1,0000	1,0000
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	0,00	0,00
		Accollo mutuo %	0,0000	0,0000
importo minimo		0,00	0,00	
importo massimo		0,00	0,00	
Sospensione pagamento rate	0,00	0,00		
Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo <sup>1</sup>	Non prevista			
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>2</sup>	Non prevista			
Commissione per rata insoluta (max)	3,00	3,00		
PIANO DI	Tipo di ammortamento	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	

<sup>1</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

<sup>2</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o

<b>AMMORTAMENTO</b>	Tipologia di rata	ricalcolo	
	Periodicità delle rate	Mensile	Mensile

(\*) per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca [www.extrabanca.eu](http://www.extrabanca.eu).

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
31/12/2013	TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.	0,2720
30/11/2013	TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.	0,2260
13/11/2013	TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE	0,2500
08/05/2013	TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE	0,5000

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

##### TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.

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 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0220%	5	€ 1.842,65	€ 1.898,68	€ 1.787,64
4,0220%	10	€ 1.013,50	€ 1.092,64	€ 937,99
4,0220%	15	€ 740,80	€ 832,19	€ 655,68
4,0220%	20	€ 607,15	€ 707,88	€ 515,20
4,0220%	25	€ 529,06	€ 637,75	€ 431,45

##### TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE

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 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,2500%	5	€ 1.852,96	€ 1.909,23	€ 1.797,72
4,2500%	10	€ 1.024,38	€ 1.104,09	€ 948,30
4,2500%	15	€ 752,28	€ 844,55	€ 666,29
4,2500%	20	€ 619,24	€ 721,11	€ 526,11
4,2500%	25	€ 541,74	€ 651,81	€ 442,67

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
<b>Perizia tecnica</b>	a carico della parte mutuataria
<b>Adempimenti notarili</b>	a carico della parte mutuataria

ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

<b>Assicurazione immobile</b>	a carico della parte mutuataria

- Imposta sostitutiva

vedasi tabella spese per la stipula del contratto

## TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

20 gg. lavorativi

Disponibilità dell'importo

da valutare caso per caso

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

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

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;

- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro **30** giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Via Pergolesi 2/A 20124 MILANO reclami@extrabanca.eu](mailto:reclami@extrabanca.eu)), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'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 alla banca.

Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario di cui sopra, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF secondo la procedura suindicata. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale;</li> <li>- destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.</li> </ul>
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
**Tablelle per Estinzione anticipata dei finanziamenti**

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge. Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

**Clausola di salvaguardia.** Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.

S.p.A. - Sede e Dir. via Pergolesi, 2/A - 20124 MILANO (MI)  
Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Registro Imprese della CCIAA di Milano n. 05399360964 - ABI: 03399  
Capitale Sociale € 24.370.550,85 s.v. - Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5714  
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Imposta di bollo, ove dovuta, assolta in modo virtuale, aut. Ag. Entr. di Milano n. R1Q del 01/03/2010

## EXTRAMUTUO 2<sup>A</sup> CASA-LIQUIDITA'-IPOTECARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### EXTRABANCA S.p.A.

Via Pergolesi, 2/A - 20124 - MILANO

n. telefono e fax: 02 27727610 fax 02 39190750

email: [contatti@extrabanca.eu](mailto:contatti@extrabanca.eu) sito internet: [www.extrabanca.eu](http://www.extrabanca.eu)

Registro delle Imprese della CCIAA di Milano n. 05399360964

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5714 - Cod. ABI 03399

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale sociale e riserve al 30.01.2013 euro 41.101.000,00

### CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

#### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

##### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

##### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

##### Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

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 della banca e sul sito della banca [www.extrabanca.eu](http://www.extrabanca.eu).

Il mutuo fondiario e' un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario e' pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale puo' essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad.esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie gia' esistenti il suddetto limite dell'80% dovra'comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo. Ai sensi dell'Art.40, comma 2 del D.Lgs. 1 Settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca puo' invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anzhe se non consecutive. La legge considera ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo ed il novantesimogiorno dalla scadenza della rata. Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della met, mentre la durata medio-lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R.601 del 29/09/1973

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 25 Anni con una periodicità della rata Mensile.

TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.

**4,1470%**

TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE

**4,3840%**

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

	VOCI	COSTI		
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)		
		TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.	TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE	
	Importo massimo finanziabile	da valutare	da valutare	
	Durata	25 Anni	25 Anni	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	4,0220	4,2500	
	Parametro di indicizzazione	EURIBOR 3 MESI/365 MEDIA MESE PRECEDENTE	Tasso MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE - Banca Centrale Europea.	
	Spread	+3,7500	+3,7500	
	Tasso di interesse di preammortamento	4,0220	4,2500	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	
	Tasso di mora %	6,0220	6,2500	
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %			
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	0,0000	0,0000
		importo minimo		
		importo massimo	500,00	500,00
		Recupero Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.	
		Spese di perizia	MIN. 250,00 EURO - MAX 1.000 EURO	MIN. 250,00 EURO - MAX 1.000 EURO
		Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00	0,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica		
		Commissione di incasso rata		
		- Con addebito automatico in conto corrente	1,90	1,90
		- Con pagamento per cassa		
		- Con pagamento tramite Rid-passivo		
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	1,0000	1,0000
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	0,00	0,00
		Accollo mutuo %	0,0000	0,0000
		importo minimo	0,00	0,00
		importo massimo	0,00	0,00
		Sospensione pagamento rate		
		Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo <sup>1</sup>	0,0000%	
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>2</sup>		
		Commissione per rata insoluta (max)	3,00	3,00

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE
	Tipologia di rata	ricalcolo	ricalcolo
	Periodicità delle rate	Mensile	Mensile

(\*) per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca [www.extrabanca.eu](http://www.extrabanca.eu).

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
	TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.	
	TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.	
13/11/2013	TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE	0,2500
08/05/2013	TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE	0,5000

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

##### TASSO VARIABILE EURIBOR 3M/365 MEDIA MESE PREC.

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 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0220%	10	€ 1.013,50	€ 1.092,64	€ 937,99
4,0220%	12	€ 876,60	€ 961,20	€ 796,70
4,0220%	15	€ 740,80	€ 832,19	€ 655,68
4,0220%	20	€ 607,15	€ 707,88	€ 515,20
4,0220%	25	€ 529,06	€ 637,75	€ 431,45

##### TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE

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 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,2500%	10	€ 1.024,38	€ 1.104,09	€ 948,30
4,2500%	12	€ 887,72	€ 973,02	€ 807,13
4,2500%	15	€ 752,28	€ 844,55	€ 666,29
4,2500%	20	€ 619,24	€ 721,11	€ 526,11
4,2500%	25	€ 541,74	€ 651,81	€ 442,67

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

1 Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

2 Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	obbligatoria, a carico della parte mutuataria
<b>Adempimenti notarili</b>	a carico della parte mutuataria
<b>Assicurazione immobile</b>	obbligatoria, a carico della parte mutuataria

- Imposta sostitutiva

vedasi tabella spese per la stipula del contratto

## TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Disponibilità dell'importo

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

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

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente

chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;

- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro **30** giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

### **Reclami**

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Via Pergolesi 2/A 20124 MILANO reclami@extrabanca.eu](mailto:reclami@extrabanca.eu)), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'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 alla banca.

Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario di cui sopra, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF secondo la procedura suindicata. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## **LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% o al 2% della somma erogata, secondo le prescrizioni di legge
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

**variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)**

**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.

**Piano di ammortamento "italiano"**

Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.

**Piano di ammortamento "tedesco"**

Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.

**Quota capitale**

Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

**Quota interessi**

Quota della rata costituita dagli interessi maturati..

**Rata costante**

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

**Rata crescente**

La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.

**Rata decrescente**

La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate

**Rimborso in unica soluzione**

L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

**Spread**

Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.

**Tasso di interesse di preammortamento**

Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.

**Tasso di interesse nominale annuo**

Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

**Tasso di mora**

Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

**Tasso effettivo globale medio (TEGM)**

Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla

**Tasso floor**

banca/intermediario non sia superiore.

Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.