

FOGLIO INFORMATIVO
relativo al
mutuo ipotecario o fondiario

MUTUO IPOTECARIO O FONDIARIO PRIVATI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca del Veneziano

Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop.

Sede Legale: Via Villa, 147 – 30010 Bojon di Campolongo Maggiore (VE)

Sede Amministrativa: Riviera Matteotti, 14 – 30034 Mira (VE)

Tel.: 041.5629511 – Fax: 041.5629529

e-mail: inf@bancadelveneziano.it – sito internet: www.bancadelveneziano.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Venezia n. 96739

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4662 - cod. ABI 8407

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160398

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 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.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

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.

La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

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.

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

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

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: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui via 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'articolo 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 anche se non consecutive. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno 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.

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 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 (solo per l'acquisto di immobili residenziali)

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor-pavimento*) o massimo (*cap-tetto*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO O FONDIARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) ¹

Tasso Variabile 5,455%

Tasso Fisso 6,534%

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	
		Tasso variabile	Tasso fisso
	Importo massimo finanziabile	Di norma non superiore all'80% del valore dell'immobile	
	Durata minima – anni	superiore a 5	superiore a 5
	Durata massima - anni	25	25
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile	

¹ Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile.

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo			
	- durata 10 anni		5,179%	5,90%
	- durata 15 anni		5,179%	6,18%
	- durata 20 anni		5,179%	6,20%
	- durata 25 anni		5,179%	6,14%
	Tasso di interesse effettivo annuo			
	- durata 10 anni		5,303%	6,06%
- durata 15 anni		5,303%	6,35%	
- durata 20 anni		5,303%	6,37%	
- durata 25 anni		5,303%	6,31%	
Tasso pavimento		3,00%	n.p.	
Parametro di indicizzazione		Euribor 6 mesi, media mensile mese precedente, base 360	IRS lettera di periodo	
Spread – punti percentuali		3,50	3,50	
Tasso di interesse di preammortamento		Euribor 6 mesi, media mensile mese precedente, base 360 + punti 3,50	IRS lettera di periodo + punti 3,50	
Tasso di mora		Punti 2,50 in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora		
Decorrenza		2° giorno lavorativo del mese	1° giorno del mese	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria → Ordinaria	0,55%: minimo € 200,00 - massimo € 10.000,00	
		→ In caso di surroga	€ 0,00	
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.	
		Informativa precontrattuale → consegna di copia del contratto idonea per la stipula* → consegna dello schema di contratto, privo delle condizioni economiche → consegna di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	0,55%: minimo € 200,00 - massimo € 10.000,00 € 0,00 € 0,00	
	gestione	Gestione pratica	n.p.	

	Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	€ 2,50 € 2,50	
	Invio comunicazioni (ai sensi art. 127 bis T.U.B) → In forma cartacea → On line*	€ 1,50 € 0,00	
	Invio comunicazioni (ai sensi art. 118 T.U.B.)	€ 0,00	
	*per informazioni o comunicazioni più frequenti rispetto a quelle previste ai sensi di legge, ovvero trasmesse con strumenti di comunicazione diversi	€ 1,50	
	Accollo mutuo	€ 0,00	
	Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
	Spese per estinzione anticipata ² (calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto) → Solo per i mutui non immobiliari	3,00%	
	Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento ³ (calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto) → Solo per i mutui non immobiliari	3,00%	
	Spese per stato avanzamento lavori: → per ogni stato di avanzamento → per quietanza finale	€ 300,00 per gli immobili a cat A/1 a cat A/7 € 500,00 per tutte le altre categorie e comunque per finanziamenti a partire da € 750.000,00 € 300,00 più spese notarili	
	Spese per invio primo sollecito di pagamento Spese per invio secondo sollecito di pagamento	€ 8,00 € 15,00	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Piano francese	Piano francese
	Tipologia di rata	Variabile	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale	

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. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

³ 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. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

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.bancadelveneziano.it).

ESEMPI DI ESTINZIONE ANTICIPATA

Formula matematica: capitale anticipatamente estinto * %commissione/100 = totale commissione di estinzione anticipata

Esempio 1: mutuo a tasso variabile

LEGENDA	ESTINZIONE ANTICIPATA	DECURTAZIONE PARZIALE
Capitale anticipatamente corrisposto	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Commissione di estinzione anticipata (1,00%)	€ 10,00	€ 10,00
Totale	€ 1.010,00	€ 1.010,00

Esempio 2: mutuo a tasso fisso

LEGENDA	ESTINZIONE ANTICIPATA	DECURTAZIONE PARZIALE
Capitale anticipatamente corrisposto	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Commissione di estinzione anticipata (4,00%)	€ 40,00	€ 40,00
Totale	€ 1.040,00	€ 1.040,00

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

	Euribor 6 mesi, media mensile mese precedente, base 360
Data	Valore
Media Ott. 2011	1,772
Media Nov. 2011	1,714
Media Dic. 2011	1,679

	IRS lettera di periodo			
	Valore			
Data	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni
31/10/2011	2,63	2,92	2,97	2,92
30/11/2011	2,76	3,07	3,08	2,99
31/12/2011	2,40	2,68	2,70	2,64

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per €10.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,179%	120	€ 106,94	€ 115,14	€ 99,10
5,179%	180	€ 80,01	€ 89,59	€ 71,06
5,179%	240	€ 66,99	€ 77,65	€ 57,21
5,179%	300	€ 59,51	€ 71,08	€ 49,03

Tasso Fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 10.000,00 di capitale
5,90%	120	€ 110,52
6,18%	180	€ 85,36
6,20%	240	€ 72,80
6,14%	300	€ 65,29

SERVIZI ACCESSORI	
VOCI	COSTI
	Per tutte le tipologie di tasso
Polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia. Premio annuo.	€ 190,00 ⁴ € 120,00 ⁵

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Se acquistati attraverso la banca/intermediario				
	Tecnico beneviso dalla Banca – pagamento anticipato				
Obbligatoria, a carico del cliente; a carico della Banca in caso di surrogazione	Immobili da Cat. A/1 a Cat. A/7	Perizia	S.a.l.	Frazionamenti	Revisione triennale
	Tariffe escluso IVA ed accessori di legge				
	Fino a euro 200.000,00 euro	230,00	150,00	100,00	60,00
	Da 201.000,00 a 300.000,00 euro	250,00	150,00	100,00	60,00
	Da 301.000,00 euro	290,00	150,00	100,00	60,00

⁴ Il premio annuo è calcolato su un uomo di 30 anni, per un capitale costante di € 100.000,00 e durata pari a 20 anni.

⁵ Il premio annuo è calcolato su una donna di 30 anni, per un capitale costante di € 100.000,00 e durata pari a 20 anni.

	<p>Altre tipologie d'immobili</p> <p>Tariffe escluso IVA ed accessori di legge</p> <p>Perizia: 0,08% valore periziato sino a € 1.500.000,00 + 0,050% sul valore eccedente, minimo € 250,00</p> <p>Sal: 0,03% valore periziato sino a € 1.500.000,00 + 0,025% sul valore eccedente, minimo € 250,00</p> <p>Frazionamenti: 0,02% valore periziato sino a € 1.500.000,00 + 0,025% sul valore eccedente, minimo € 200,00</p> <p>Revisione annuale: 0,01% valore periziato sino a € 1.500.000,00 + 0,025% sul valore eccedente, minimo € 150,00</p> <p>Per importi superiori ad € 500.000,00 è richiesta l'Asseverazione del Tribunale</p> <p>Sal (immobili di tutte le tipologie):</p> <p>Per i mutui concessi a Stato avanzamento lavori sono previste una perizia iniziale, una perizia finale ed una perizia intermedia (obbligatoria per finanziamenti uguali o maggiori a € 1.000.000,00).</p>
Adempimenti notarili	<p>Per la stipula: il mutuatario si regola direttamente con il notaio.</p> <p>Per la cancellazione dell'ipoteca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presso la Sede della Banca: € 100,00, più eventuale acconto spese notarili pari ad € 700,00; - presso altre sedi: massimo € 750,00 (il mutuatario si regola direttamente con il notaio); - ai sensi dell'art. 13, comma 8 sexies e seguenti del d.l. 7/2007 convertito con modifiche dalla l 40/2007: € 0,00
Assicurazione immobile	<p>All'atto dell'erogazione è richiesta una polizza assicurativa, vincolata a favore della Banca, a copertura del rischio d'incendio, fulmine e scoppio sull'immobile offerto in garanzia. Il costo della polizza, che deve essere rilasciata da primaria compagnia di assicurazione, è a carico del mutuatario.</p>

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo	<p>La somma relativa al mutuo stipulato viene consegnata al Cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contestualmente all'atto per i MUTUI ACQUISTO; - dopo il perfezionamento dell'iscrizione ipotecaria sui beni immobili costituiti in garanzia (circa 15 gg. dall'atto) per i MUTUI ACQUISTO; - sulla base del piano finanziario concordato a Stati di Avanzamento Lavori. <p>E comunque sempre dopo la consegna della polizza assicurativa contro i danni da incendio, caduta del fulmine, scoppio dell'immobile offerto in garanzia, con appendice di vincolo a favore della banca.</p>
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso omnicomprendivo stabilito dal contratto.

Il compenso omnicomprendivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto per inadempimento

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta, nonché negli altri casi previsti dal contratto, la Banca avrà la facoltà di ritenere il mutuatario decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., ovvero avrà diritto di risolvere ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. il contratto, in entrambi i casi senza necessità di costituzione in mora né di domanda giudiziale. In tali ipotesi il mutuatario è tenuto al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolte, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora, accessori e spese anche giudiziali.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario nello stesso giorno in cui riceve l'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, anche per lettera raccomandata A/R indirizzata a Banca del Veneziano Soc. Coop. – Ufficio Reclami – Riviera Matteotti, 14 – 30034 Mira (VE) o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica ufficio.reclami@bancadelveneziano.it, 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 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*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. Imposta pari al 2,00% della somma erogata. sull'ammontare del

	finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della seconda casa.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata variabile	La somma tra quota capitale e quota interessi può aumentare, o diminuire, in funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione, per tutta la durata del mutuo .
Rimborso in un'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 con garanzia ipotecaria, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso pavimento	E' applicato alle operazioni a tasso variabile e rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere indipendentemente dall'andamento del parametro d'indicizzazione indicato in contratto.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle 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 2007, N. 77.

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%.