

FOGLIO INFORMATIVO relativo al MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA GIOVANI SOCI BONUS

Prodotto offerto per l'acquisto di prima casa da parte di soci di età uguale o inferiore ai trentacinque anni. In caso di cointestazioni, è sufficiente che almeno uno dei due soci abbia un'età uguale o inferiore ai trentacinque anni.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CREDICOOP CERNUSCO SUL NAVIGLIO S.C.

Sede legale e amministrativa : 20063 Cernusco s/Naviglio (Mi), Piazza Unità d'Italia, 2.

Numero di telefono: 02/92114.1 – fax 02/92659124

Indirizzo telematico: www.credicoop.it – Email: info@credicoop.it

Codice ABI: 08214.9 – Codice fiscale e partita Iva: 11612810157

Iscritta all'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.5281.10

Iscritta all'Albo delle Banche del Tribunale di Milano al n.356663

Iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano al n.11612810157

Iscritta nella Sezione Ordinaria N. Repertorio Economico Amministrativo (REA) 1479468

Iscritta all'Albo delle Cooperative al n. A164435

Capitale sociale e Riserve: € 45.139.335,00 al 31/12/2014

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti delle Banche di Credito Cooperativo

Iscritta al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili. 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 cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto. Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

La durata medio-lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R 29/09/1973, n. 601).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (floor). In questo caso, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di

interesse non può scendere al di sotto del minimo stabilito. 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 esclusione dei tassi di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi d'interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Per saperne di più, la *Guida pratica al mutuo*, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e presso tutte le filiali della banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PRIMA CASA GIOVANI SOCI BONUS

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 61 mesi, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 1,50%

2,005%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 10 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 1,50%

1,790%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 15 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 1,50%

1,714%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 20 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 1,50%

1,676%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 25 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 1,50%

1,652%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 61 mesi, con rata mensile, a tasso BCE inizialmente del 1,55%
2,056%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 10 anni, con rata mensile, a tasso BCE inizialmente del 1,55%
1,841%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 15 anni, con rata mensile, a tasso BCE inizialmente del 1,55%
1,765%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 20 anni, con rata mensile, a tasso BCE inizialmente del 1,55%
1,727%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 25 anni, con rata mensile, a tasso BCE inizialmente del 1,55%
1,703%

Il valore finale del TAEG è stato calcolato tenendo conto delle seguenti voci di spesa:

- spese iniziali d' istruttoria : € 400,00
- spese d'incasso rata (mensile) : € 2,00
- invio documento di sintesi : € 1,50
- imposta sostitutiva:€ 250,00
- tassa ipotecaria : € 35,00
- perizia obbligatoria: € 350,00 (importo stimato)
- assicurazione grandi rischi : € 74,00 (costo annuale)

La spesa concernente l'assicurazione obbligatoria grandi rischi è indicativa in quanto calcolata considerando un valore assicurato di euro 100.000,00 e prendendo come riferimento i costi previsti per la Polizza DanniBCC Assicurazioni "Formula Domus".

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore puramente esemplificativo, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, ad esempio, le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per ottenere il finanziamento o per ottenerlo a determinate condizioni, nonché le spese notarili.

		VOCI	COSTI	COSTI
			Indicizzato a Eur3 MESI	Indicizzato tasso BCE
		Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia	80% del valore di perizia
		Durata minima	61 mesi	61 mesi
		Durata massima	25 anni	25 anni
		Modalità di calcolo degli interessi	Anno civile (365 giorni)	Anno civile (365 giorni)
		MUTUI A TASSO VARIABILE		
		Parametro di indicizzazione	Media Euribor 3 mesi arrotondata al decimale superiore	Tasso BCE in vigore alla data odierna
		Spread	1,50%	1,50%
		Tasso di interesse nominale annuo	Eur3m + 1,50% = 1,50%	BCE + 1,50% = 1,55%
		Tasso minimo	Pari allo spread contrattualmente pattuito	Pari allo spread contrattualmente pattuito
		Tasso di interesse di preammortamento	Eur3m + 1,50% = 1,50%	BCE + 1,50% = 1,55%
		Tasso di mora	+ 4,00% del tasso contrattuale in vigore	+ 4,00% del tasso contrattuale in vigore
		Istruttoria	€ 400,00	€ 400,00
SPESE MASSIME	Spese stipula contratto	Spesa uscita funzionario banca per stipula atto fuori sede	€ 350,00 fino a una distanza massima di 150 km. dalla sede della banca € 600,00 fino a una distanza massima di 400 km. dalla sede della banca € 1.500,00 per distanze oltre i 400 km. dalla sede della banca	

SPESE MASSIME	Spese gestione rapporto	Gestione pratica	0	0
		Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	€ 2,00 (mensile) € 4,00 (trimestrale)	€ 2,00 (mensile) € 4,00 (trimestrale)
		Invio comunicazioni cartacee → on line →	€ 1,50 gratuito	€ 1,50 gratuito
		Variazione ipoteca	0	0
		Accollo mutuo	0	0
		Sospensione rate	0	0
		Spese notarili	A carico del cliente	A carico del cliente
		Spesa uscita funzionario banca fuori sede per atto di cancellazione, restrizione, riduzione e voltura di ipoteca e in caso di accollo mutuo dove è necessaria la presenza di un funzionario della banca	€ 350,00 fino a una distanza massima di 150 km dalla sede della banca € 600,00 fino a una distanza massima di 400 km dalla sede della banca € 1.500,00 per distanze oltre i 400 km dalla sede della banca	
		Spesa massima per certificazione interessi del mutuo	€ 20,00	€ 20,00

		Spese decurtazione/ estinzione anticipata	0	0
		Spesa per richiesta documentazione	Massimo € 10,00 per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.	Massimo € 10,00 per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
	Piano di ammortamento	Tipo ammortamento	Francese	Francese
		Tipologia di rata	Costante	Costante
		Periodicità delle rate	Mensile o trimestrale	Mensile o trimestrale

NOTA: la Banca rimborserà l'importo della prima rata del mutuo, fino alla concorrenza massima di € 250,00, tramite accredito diretto della somma sul conto corrente del cliente, entro un limite massimo di quindici giorni lavorativi, calcolati dalla data contabile dell'addebito della rata.

Il periodo di collocamento del prodotto è stato prorogato al 31/01/2016

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE

(Fonte: "Il sole 24 ore")

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Media Euribor 3 mesi	30/06/2015	-0,014% arrotondato a 0 %
Tasso BCE	10/09/2014	0,05%

Criterio di determinazione del parametro di indicizzazione EURIBOR 3 MESI:

il parametro di indicizzazione è la "Media Euribor 3 mesi/365gg." rilevato da "Il Sole 24 ore" con cadenza trimestrale in data 31/12 – 31/03 – 30/06 – 30/09. Il dato riportato come media % dell'ultimo mese del trimestre (dicembre, marzo, giugno, settembre) viene arrotondato al decimo di punto superiore e applicato a far data dal primo giorno del trimestre successivo a quello della rilevazione (decorrenza 01/01–01/04–01/07–01/10) per durata trimestrale.

La media Euribor 3 mesi/365gg del mese di giugno 2015 quotava -0,014% ed è stata arrotondata allo 0%.

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

Qualora il parametro di indicizzazione per eventi eccezionali o comunque legati all'andamento del mercato dovesse scendere al di sotto dello zero, il finanziamento continuerà ad essere remunerato dai soli punti di maggiorazione.

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

Mutuo indicizzato euribor 3 mesi

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (**)
1,50%	61	€ 1.703,75	€ 1.757,91	
1,50%	120	€ 897,99	€ 970,95	Non previsto
1,50%	180	€ 620,81	€ 702,55	Non previsto
1,50%	240	€ 482,61	€ 574,38	Non previsto
1,50%	300	€ 400,00	€ 492,83	Non previsto

Mutuo indicizzato tasso BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 Di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (**)
1,55%	61	€ 1.705,93	€ 1.760,14	
1,55%	120	€ 900,20	€ 973,28	Non previsto
1,55%	180	€ 623,06	€ 705,00	Non previsto
1,55%	240	€ 484,91	€ 573,01	Non previsto
1,55%	300	€ 402,35	€ 495,51	Non previsto

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

(**) Il tasso d'interesse non potrà scendere al di sotto dello spread attuale

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 (www.credicoop.it).

SERVIZI ACCESSORI

ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE DEL CAPOFAMIGLIA: facoltativa.

La polizza può essere sottoscritta dal cliente scegliendo tra il "Modulo RC del Capofamiglia"

di BCC Assicurazioni presente all'interno di "Formula Domus" o altra polizza sottoscritta con una compagnia di suo gradimento.

ASSICURAZIONE VITA: facoltativa. Il cliente può scegliere tra le seguenti opzioni

- Polizza Vita BCC Vita "Mutuo Assicurato": **0,40% annuo** dell'importo del mutuo, di cui 67,5% dovuto alla compagnia assicurativa e 32,5% quale commissione bancaria per costi di gestione.
- Polizza Vita Assimoco Vita "Mutuo Protetto Special": **0,36% annuo** dell'importo del mutuo, di cui 66,6% dovuto alla compagnia assicurativa e 33,3% quale commissione bancaria per costi di gestione.

Trattasi di polizze collettive stipulate direttamente dalla banca per il tramite di BCC Vita o di Assimoco Vita; la banca provvede a frazionare il premio sui mutuatari, per il caso di morte, a copertura del debito residuo per i mutui erogati. Nel caso della polizza BCC Vita viene coperto anche il rischio di invalidità totale e permanente. La polizza (copertura max. € 200.000,00) viene addebitata con la medesima periodicità della rata, in base al debito residuo e proporzionalmente alla rata stessa ed ai giorni di effettiva copertura.

Nella sezione del totem "polizze assicurative" sono reperibili i fascicoli informativi delle polizze assicurative sopra menzionate.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Obbligatoria e a carico del cliente. Ai fini del calcolo del TAEG viene considerato un importo stimato di € 350,00
Spese notarili	Secondo la tariffa notarile
Per durate superiori a 18 mesi	Ai sensi dell'art.12 del D.L. 145/2013, convertito in Legge 24 febbraio 2014 ,n°9, con apposita dichiarazione in atto, è possibile optare per l'applicazione al finanziamento di uno dei seguenti regimi fiscali: - imposte di registro su contratto, garanzie, quietanze, etc., nelle misure previste dalle vigenti disposizioni legislative; - imposta sostitutiva pari allo 0,25% oppure 2% dell'importo finanziato
Tassa ipotecaria	Nella misura prevista tempo per tempo dall'Amministrazione Finanziaria, attualmente pari a € 35,00
Imposte per iscrizione ipoteca (nel caso in cui non sia stata esercitata l'opzione per l'imposta	Da regolare direttamente con il notaio

sostitutiva)	
--------------	--

Assicurazione dell'immobile	<p>ASSICURAZIONE GRANDI RISCHI: obbligatoria. Il cliente può scegliere tra le seguenti opzioni:</p> <ul style="list-style-type: none">• Polizza danni BCC Assicurazioni “Formula Domus”, vincolata a favore dell’assicurato per tutta la durata del mutuo sui “danni all’immobile per scoppio, incendio e ricorso terzi derivante dall’incendio”. La copertura assicurativa viene effettuata, a “primo rischio assoluto” e non a “valore intero”, per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile, ottenuto moltiplicando l’importo di euro 1.000,00 per ogni metro quadrato della superficie commerciale. In caso di pagamento del premio su base annua, le rate annuali sono pari allo 0,74 per mille del valore di ricostruzione, di cui il 75% è dovuto alla compagnia assicurativa e il 25% è dovuto alla banca, quale commissione per costi di gestione.• Polizza danni Assimoco “Familia Comfort” vincolata a favore dell’assicurato per tutta la durata del mutuo sui “danni all’immobile per scoppio, incendio e ricorso terzi derivante dall’incendio”: La copertura assicurativa viene effettuata, a “primo rischio assoluto” e non a “valore intero”, per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile, ottenuto moltiplicando l’importo di euro 1.200,00 per ogni metro quadrato della superficie commerciale. Le rate annuali sono pari allo 0,80 per mille del valore di ricostruzione, di cui il 75% dovuto alla compagnia assicurativa e 25% quale commissione bancaria per costi di gestione.• Il cliente ha facoltà di sottoscrivere la polizza danni presso una compagnia diversa da quelle proposte dalla banca; in tal caso la banca sarà vincolataria della polizza. Anche in questo caso la copertura assicurativa dovrà essere effettuata, a “primo rischio assoluto” e non a “valore intero”, per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile, che non dovrà essere inferiore a euro 1.200,00 per ogni metro quadrato della superficie commerciale.• Non sono ammesse polizze condominiali. <p><i>Nella sezione del totem “polizze assicurative ” sono reperibili i fascicoli informativi delle polizze assicurative sopra menzionate.</i></p>
-----------------------------	--

NOTA: in caso di sottoscrizione della copertura assicurativa denominata "Formula Domus di BCC Assicurazioni", la Banca rimborserà il premio pagato per il primo anno. L'accredito avverrà sul conto corrente entro il termine massimo di quindici giorni lavorativi calcolati dalla data contabile dell'addebito del premio.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata massima dell’istruttoria: 45 giorni dalla presentazione della documentazione completa

- Disponibilità dell’importo: immediata alla stipula

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni, corrispondendo la commissione indicata nella precedente sezione “spese per la gestione del rapporto”.

Il mutuatario non deve corrispondere alcuna commissione nei seguenti casi:

_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 una 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.

Risoluzione del contratto e decadenza

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, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca o intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca all'indirizzo Credicoop Cernusco sul Naviglio S.C. – Piazza Unità d'Italia 1/2- 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) oppure tramite email all'indirizzo ufficioreclami@credicoop.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni 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 mediazione finalizzata alla 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.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. 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.

Codice di condotta europeo sui mutui per la prima casa

Credicoop Cernusco sul Naviglio ha aderito con delibera del 02/08/2001 al Codice di condotta Volontario Europeo in materia di informativa precontrattuale per i mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili residenziali garantiti da ipoteca. Tale codice è stato redatto dalla Commissione Europea, di concerto con le Associazioni Bancarie Europee e le Organizzazioni dei Consumatori e mira ad assicurare alla clientela la trasparenza delle condizioni alle quali le banche forniscono mutui a scopo abitativo, nonché la comparabilità tra le offerte proposte dai diversi enti creditizi. Il codice si applica ai mutui garantiti da ipoteca concessi per l'acquisto e la ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo; sono esclusi dall'ambito di applicazione del Codice i mutui di cui alla direttiva n. 87/102/CE sul credito al consumo. Il testo del codice di condotta viene riportato in sezione dedicata del totem (vedasi bottone “codice di condotta europeo sui mutui”).

LEGENDA

Assicurazione a primo rischio assoluto: forma di assicurazione che impegna la compagnia assicuratrice ad indennizzare il danno verificatosi fino a concorrenza del valore assicurato, anche se quest'ultimo risulta inferiore al valore globale dei beni assicurati. Non si applica dunque, con questa forma di assicurazione, la cosiddetta regola proporzionale.

Ricorso terzi: richiesta di danni avanzata da terzi danneggiati dalle conseguenze dell'incendio di un bene del quale si debba rispondere.

Valore a nuovo per il fabbricato: spesa necessaria per la ricostruzione a nuovo del fabbricato assicurato secondo il preesistente tipo e genere, escludendo il valore dell'area e senza tenere conto del degrado per vetustà, rendimento economico ed uso.

Accollo: contratto tra un debitore e una terza persona.

Imposta sostitutiva: imposta pari allo 0,25% dell'importo erogato (2,00% per acquisto e ristrutturazione di abitazioni diverse dalla prima casa).

Decurtazione mutuo: rimborso anticipato di quota parte del mutuo.

Ipoteca: garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

Istruttoria: pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso): parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

Perizia: Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

Piano di ammortamento: piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

Piano di ammortamento “francese”: il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

Quota capitale : quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

Quota interessi : quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata costante : la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale 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 solo dagli 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. Esso viene calcolato tenendo conto delle seguenti variabili e voci di spesa:

- Tasso nominale di interesse;
- Spese iniziali di istruttoria;
- Periodicità e numero delle rate;
- Spese per incasso rata;
- Imposta sostitutiva;
- Tassa ipotecaria;
- Spese di perizia (da corrispondere a professionista esterno alla banca e stimate ragionevolmente in € 350,00);
- Spese invio Documento di Sintesi una volta all'anno al costo di € 1,50 per comunicazione in caso di forma cartacea;
- Spese per Assicurazione Danni.

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 ipotecari, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non sia superiore a otto punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.