INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CHIROGRAFARIO MCD - PERSONALCREDITO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.

PIAZZA DEL POPOLO N.15 - 12038 - SAVIGLIANO (CN)
n. telefono e fax: 0172.2031/0172.203203
email: info@bancacrs.it.
sito internet: www.bancacrs.it.
Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 - Cod. ABI 06305

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

Capitale sociale euro 38.011.495,08

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di chiama "ipotecario". Altrimenti il credito è definito "chirografario" ed è garantito dal solo impegno del debitore.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono sono mensili.

Il mutuo chirografario è un finanziamento non garantito da ipoteca ma dall'impegno del debitore. La banca consegna al cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Il rimborso della somma data a mutuo avviene mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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 annuo del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). 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.

La banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.

Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "il credito ai consumatori in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , e sul sito della banca www.bancacrs.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile

Importo totale del credito: € 20.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 12,46%	Costo totale del credito: € 6.429,19 Importo totale dovuto dal cliente: € 26.429,19

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 20.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 12,04%	Costo totale del credito: € 6.208,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 26.208,80

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso variabile

Importo totale del credito: € 20.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Indicatore del costo totale del credito: 14,72%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 7.298,62 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 27.298,62

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 20.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Indicatore del costo totale del credito: 14,29%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 7.078,23 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 27.078,23

L’indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa “PPI – Payment Protection Insurance” a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 869,43 euro.
In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l’iscrizione dell’ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall’andamento dell’indice di riferimento.

Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata	60 mesi
Garanzie richieste	Garanzie che il consumatore deve prestare per ottenere il credito
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	PERSONALCREDITO T. FISSO 19-24 MESI: Tasso fisso: 6,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,844% PERSONALCREDITO T. FISSO 25-48 MESI: Tasso fisso: 8,25% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,365% PERSONALCREDITO T. FISSO 49-60 MESI: Tasso fisso: 9,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,885% PERSONALCREDITO T. VAR. 19-24 MESI: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,208% PERSONALCREDITO T. VAR. 25-48 MESI: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 8,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativoe pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,236% PERSONALCREDITO T. VAR. 49-60 MESI: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 8 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 10,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametrosi considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 10,264%
Tasso di interesse di preammortamento	PERSONALCREDITO T. FISSO 19-24 MESI:

	Tasso fisso: 6,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,844% PERSONALCREDITO T. FISSO 25-48 MESI: Tasso fisso: 8,25% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,365% PERSONALCREDITO T. FISSO 49-60 MESI: Tasso fisso: 9,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,885% PERSONALCREDITO T. VAR. 19-24 MESI: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,208% PERSONALCREDITO T. VAR. 25-48 MESI: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 8,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativoe pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,236% PERSONALCREDITO T. VAR. 49-60 MESI: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 8 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 10,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametrosi considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 10,264%
Tasso di mora	1,9 punti percentuali in più sul tasso nominale

Variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della Banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

SPESE

Spese per la stipula del contratto	
Spese di istruttoria	1,5% Minimo: € 100,00
Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata / Cassa	€ 3,50
Spese incasso rata / Presenza rapporto	€ 3,50
Spese incasso rata / SDD	€ 3,50
Accollo mutuo	€ 150,00
Spese per decurtazione mutuo	€ 0,00
Spese estinzione anticipata	€ 0,00

Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio elettronico	€ 2,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio cartaceo in house	€ 5,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio cartaceo c/o outsourcer	€ 10,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 15,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Imposta di registro in luogo dell'imposta sostitutiva (se dovuta)	€ 200,00
Recupero bollo in luogo dell'imposta sostitutiva (solo se il rapporto non è regolato in conto corrente)	€ 16,00
Spese trasparenza periodica / Posta	€ 0,00
Spese trasparenza periodica / Casellario postale interno	€ 0,00
Spese trasparenza periodica / Casellario elettronico	€ 0,00
Commissione rata insoluta	€ 3,50
Spese di rinegoziazione	€ 0,00
Oneri annuali gestione pratica	€ 50,00

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza assicurativa facoltativa	€ 869,43 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Oneri di mediazione creditizia	Se dovuti, per l'importo comunicato direttamente dal mediatore creditizio prescelto

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Periodicità delle rate	Mensile
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Mensile
Tipo preammortamento	Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	Giorni commerciali / 360

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 20.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
10,123%	2	€ 924,03	Non previsto	Non previsto
10,123%	3	€ 646,50	€ 658,75	€ 634,26
10,123%	4	€ 508,43	€ 526,78	€ 490,09

10,123%	5	€ 426,15	€ 448,13	€ 404,18

Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 20.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
9,75%	2	€ 920,59	Non previsto	Non previsto
9,75%	3	€ 643,00	€ 649,82	€ 636,21
9,75%	4	€ 504,85	€ 515,03	€ 494,81
9,75%	5	€ 422,48	€ 434,91	€ 410,28

* Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancacrs.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

- **Polizza assicurativa obbligatoria**

Per i mutui chirografari MCD non sono previste polizze assicurative obbligatorie.

- **Polizze assicurative facoltative - CPI/PPI**

Le polizze di tipo PPI (Payment Protection Insurance) o CPI (Credit Protection Insurance) costituiscono una soluzione assicurativa attraverso la quale il cliente può soddisfare l'esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e la perdita dell'impiego. Al verificarsi dell'evento assicurato viene garantito, a seconda della tipologia della polizza e delle coperture previste, il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo o delle rate residue del finanziamento stesso.
Tali polizze sono facoltative e quindi non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi dell'eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

A titolo di esempio, al fine di valutare l'impatto del premio della polizza sul costo del finanziamento, si rinvia alla precedente tabella "**Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa**"

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi:

- prestati da soggetti terzi:

- Oneri di mediazione creditizia	- Se dovuti, da corrispondere direttamente al mediatore creditizio prescelto

- Acquistati attraverso la banca/intermediario:

- Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 gg da presentazione documentazione completa
Disponibilità dell'importo	15 gg dalla stipula

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro **7** giorni della richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti:

Impegni finanziari, altri finanziamenti in essere	Copia dichiarazione dei redditi (Unico, Mod. 730)
Copia certificazione unica (ex CUD)	Ultimi 3 cedolini
Indicazione tipologia contratto di lavoro	Indicazione eventuali altri redditi non da lavoro
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Copia attestato

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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.
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.

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.

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

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a: Ghigo Dott.ssa Silvia (tel.0172-2031) P.zza del Popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it oppure a segreteria.bancacrs@legalmail.it , che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it ., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito

registro tenuto dal Ministero della Giustizia.
Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato; se il finanziamento è un leasing abitativo, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per venire incontro alle esigenze del cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
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.
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"1	*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 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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il

	periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.