

FOGLIO INFORMATIVO

Aggiornato al 08/03/2012

ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

Mutui Casa Convenzione Conafi Prestitò S.p.A.

- Clienti Consumatori -

INFORMAZIONI SULLA BANCA COMMITTENTE ED EROGANTE



Banco Popolare Soc. Coop.
Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona
Telefono 800 017 906 - Fax. 0321.393973
Sito internet: www.bancopopolare.it - e-mail: contattaci@bancopopolare.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 5668



Credito Bergamasco S.p.A.
Largo Porta Nuova, 2 – 24122 Bergamo
Telefono 800 017 906 - Fax 0321.393973
Sito internet www.creberg.it - e-mail contattaci@bancopopolare.it
numero di iscrizione albo Banca d'Italia 8100

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

CONAFI PRESTITO' Società per Azioni. Sede Legale in Torino (TO) Via Cordero di Pamparato, 15 Codice Fiscale e Partita IVA: 05513630011; Iscrizione al registro delle imprese di Torino n° 716103. Capitale Sociale € 11.160.000,00 interamente versato. Iscrizione UIC 23109

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio - lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 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" e può essere erogato anche a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

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

TIPI DI MUTUO E 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.

Tipi di mutuo a tasso fisso disponibili

Mutuo Geniale "MUTUO A TASSO FISSO"

Mutuo classico a tasso fisso.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

Tipi di mutuo a tasso variabile disponibili

Mutuo Geniale "MUTUO A TASSO VARIABILE"

Mutuo classico a tasso variabile.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da variabile a fisso (e 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.

Prodotti multiopzione

Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificatamente indicato nel contratto di mutuo

Come funziona l'opzione:

- a) nel periodo regolato a tasso variabile il cliente ha in **qualsiasi momento** il diritto di ottenere l'applicazione del tasso fisso **per una durata non superiore a quella residua del mutuo** e comunque **non inferiore a 3 anni**. L'opzione in generale è **esercitabile più volte** e presuppone volta per volta una richiesta scritta inviata con un preavviso di almeno 45 giorni;
- b) alla scadenza naturale del periodo a tasso fisso scelto dal cliente, il finanziamento ritorna automaticamente a tasso variabile (alle condizioni contrattualmente previste) fatta salva per il cliente di esercitare un'altra opzione di passaggio a tasso fisso.

Tipi di mutuo a tasso misto multiopzione disponibili

Mutuo Geniale "MUTUO A TASSO VARIABILE CON PASSAGGIO A TASSO FISSO"

Il tasso di interesse è variabile; il cliente ha la facoltà, esercitabile in qualsiasi momento, di ottenere l'applicazione del tasso fisso per una durata non superiore a quella residua del mutuo e comunque non inferiore a 3 anni.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della Banca (nella sezione "Trasparenza e Arbitro Bancario Finanziario")

BANCO POPOLARE

www.bancopopolare.it

CREDITO BERGAMASCO

www.creberg.it

e presso tutte le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	
<p>vedi TABELLA COMPARATORE MUTUI (esempio di TAEG calcolato su un mutuo garantito da ipoteca, di importo di Euro 100.000,00 e con durata di 10 anni)</p> <p>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</p>	

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	Fino al 70% del valore, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto, di immobili adibiti ad abitazione principale. In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.	
	Durata	I mutui, garantiti da ipoteca , hanno durata fino a 25 anni oltre l'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata a fine mese.	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<ul style="list-style-type: none"> - Tasso fisso: parametro di riferimento EUROIRS correlato alla durata del finanziamento (per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo a 10 anni con spread di 3,750 punti: 6,010%; - Tasso variabile: parametro di indicizzazione Euribor 1 mese – media percentuale mese precedente più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato all'Euribor 1 mese – media percentuale mese precedente: con spread di 3,750 punti: 4,627%; - Tasso misto: tasso fisso o variabile secondo le precedenti indicazioni <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro prescelto al momento della stipula / esercizio dell'opzione</p>	
	Parametro di indicizzazione / riferimento	Vedi tabella dei " Parametri di indicizzazione " sotto riportata.	
	Spread	Nella misura massima pari a 3,750%	
	Tasso di interesse di preammortamento	parametro di indicizzazione più spread, analogamente alle condizioni sopra riportate per i tassi di interesse nominale annuo	
	Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 2,000 punti	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Massimo 2,000% dell'importo erogato con un minimo di € 450,00 . (esente per i mutui surrogati da altri istituti di credito)
		Perizia tecnica (eseguita esclusivamente dalla Banca)	<ul style="list-style-type: none"> • a cespite € 320,00 nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (SAL): <ul style="list-style-type: none"> • per la prima perizia € 320,00 • per ciascuna delle perizie successive € 110,00 esente per i mutui surrogati da altri istituti di credito

		Altro	Assicurazione immobile obbligatoria contro i danni derivanti da incendio e scoppio (vedi paragrafo "ALTRE SPESE DA SOSTENERE")	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate	
		Incasso rata	Standard € 2,75	
		Avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito sul conto corrente)	€ 1,25	
		Invio comunicazioni	non applicate	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Sospensione pagamento rate	non applicate	
		Spese per richieste di certificazione / documenti catastali, legali contabili, interessi	€ 1,25	
		Spese per rinnovazione dell'ipoteca	0,500% calcolato sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria	
		Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dalla parte mutuataria	- in caso di cancellazione ipotecaria (*) € 175,00 - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi (*) € 250,00 (*) non dovute nel caso di cancellazione dell'ipoteca con le modalità di cui all'art. 13, comma 8 sexies e seguenti, della Legge 02/04/2007 n.40 <u>Spese notarili:</u> a carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio	
	altro	Spese per svincoli assicurativi e liquidazione sinistri	€ 75,00	
		Spese per accoli	0,500% sul debito residuo • minimo € 200,00 • massimo € 350,00 oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.	
		Spese per pratiche rinunciate	€ 150,00	
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo ("francese")
		Tipologia di rata		<ul style="list-style-type: none"> • preammortamento: soli interessi • ammortamento : capitale ed interessi
Periodicità delle rate		Mensile		

PARAMETRI DI RIFERIMENTO	
EURIBOR	Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso variabile .
EURIRS	Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso . E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.
A. Euribor – Euro Interbank Offered Rate – 1 mese media % mese precedente	Il tasso viene aggiornato mensilmente (con decorrenza inizio mese. Nel mese in corso viene applicata la media del mese precedente.
B. IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)	Quotazione lettera rilevata il 2° giorno lavorativo TARGET antecedente: <ul style="list-style-type: none"> • la data di stipula, nel caso di mutuo a tasso fisso. • La fine del mese solare precedente la data di decorrenza del periodo a tasso fisso nel caso di mutuo a tasso variabile con opzione di passaggio a tasso fisso.
N.B. il calcolo degli interessi, di norma, nel periodo di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale e del numero di giorni effettivi che compongono i mesi.	

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

Tipo di parametro		Data quotazione	Valore
A. Euribor – Euro Interbank Offered Rate – 1 mese media % mese precedente (base 365)		01-02-2012	0,738%
		01-01-2012	1,098%
		01-12-2011	1,214%
B. IRS - Interest rate swap per mutui / periodi a tasso fisso con durata:			
- fino a 3 anni	IRS a 3 anni	01-02-2012	1,170%
- oltre 3 anni e fino a 5 anni	IRS a 5 anni	01-02-2012	1,530%
- oltre 5 anni e fino a 7 anni	IRS a 7 anni	01-02-2012	1,890%
- oltre 7 anni e fino a 10 anni	IRS a 10 anni	01-02-2012	2,260%
- oltre 10 anni e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	01-02-2012	2,420%
- oltre 12 anni e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	01-02-2012	2,570%
- oltre 15 anni e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	01-02-2012	2,610%
- oltre 20 anni e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	01-02-2012	2,560%

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 (anni)	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
4,627%	10	1.042,56 €	1.123,29 €	1.008,40 €
4,627%	15	771,58 €	865,37 €	732,49 €
4,627%	25	563,18 €	758,70 €	609,09 €

Tasso Fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
6,010%	10	1.110,76 €
6,320%	15	861,35 €
6,310%	25	734,57 €

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

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 qualsiasi Filiale e sul sito internet di ogni singola Banca del Gruppo Banco Popolare.

Il soggetto che entra in contatto con il cliente è tenuto, insieme al presente foglio informativo, a consegnare il documento riportante i Tassi Effettivi Globali Medi relativi a contratti di mutuo di cui sopra.

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	
Perizia tecnica (eseguita da tecnico esterno)	Non si accettano perizie di terzi	
Istruttoria	Eseguita dalla Banca	
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio	
Assicurazione immobile	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia, presso primaria Compagnia di Assicurazione, con vincolo della polizza a favore della Banca.	
	La Banca offre la polizza "Multirischi Abitazione" ai seguenti costi:	
	MASSIMALI E PREMI ANNUI - INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE	
	massimale	premio annuo
	Fino a € 200.000,00	€ 130,00
	Fino a € 300.000,00	€ 180,00
	Fino a € 500.000,00	€ 280,00
	Fino a € 700.000,00	€ 360,00
	Fino a € 1.000.000,00	€ 500,00
	Fino a € 1.250.000,00	€ 640,00
Fino a € 1.500.000,00	€ 780,00	
Fino a € 2.000.000,00	€ 1.000,00	
	Quota di retrocessione banca pari al 40% del premio versato al netto delle imposte. Per le polizze assicurative si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa ISVAP.	
Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate. • 2,00 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione. <p>- esente per i mutui surrogati da altri Istituti di Credito</p> <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>	
Imposte per iscrizioni ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva	

<p>Mediazione</p>	<p>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata. Nessun onere di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente. Gli agenti in attività finanziaria CONAFI PRESTITO' non richiedono commissioni di mediazione.</p>
-------------------	---

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula.

Il Banco Popolare Soc. Coop. e il Credito Bergamasco aderiscono al "Codice di Condotta Europeo per i Mutui casa", copia del quale è disponibile presso tutte le loro Dipendenze.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso o onore aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Anche per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, senza dover pagare alcuna penale, compenso o onore aggiuntivo.

Portabilità del mutuo

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

45 giorni

Trasparenza delle condizioni, reclami e risoluzione delle controversie

1. la banca osserva, nei rapporti con la clientela, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e sue successive integrazioni e modificazioni (Testo Unico delle leggi bancarie e creditizie) e le relative disposizioni di attuazione.
2. nel caso in cui sorga una controversia tra il cliente e la banca relativamente all'interpretazione ed applicazione del presente contratto e dei contratti relativi ai rapporti esistenti o in futuro formalizzati, il cliente può, prima di far ricorso all'autorità giudiziaria, utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti ai successivi commi 3 e 4.
3. il cliente può presentare un RECLAMO alla Banca:
 - per via telematica, nella sezione "CONTATTACI" sul Sito di ciascuna Banca
 - mediante contatto telefonico, al Contact Center gratuito: **800 017 906**
 - inviando una lettera raccomandata A/R alla propria Filiale di riferimento, oppure all'Ufficio Reclami della propria Banca, ai seguenti recapiti:

BANCO POPOLARE SOC. COOP. Via Polenghi Lombardo, 13 – 26900 Lodi

CREDITO BERGAMASCO Largo Porta Nuova, 2 – 24122 Bergamo

La banca deve rispondere entro trenta giorni dalla data di ricevimento del reclamo. Qualora il reclamo abbia per oggetto servizi e attività di investimento tale termine è di novanta giorni, decorrenti dalla data di ricevimento del reclamo. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine previsto può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) o all'Ombudsman Giurì Bancario istituito presso il Conciliatore Bancario Finanziario qualora il reclamo abbia per oggetto servizi e attività di investimento. Per sapere come rivolgersi a tali organismi, il cliente può chiedere presso la Filiale o consultare i siti internet specifici (www.arbitrobancariofinanziario.it o www.conciliatorebancario.it).

4. il cliente può inoltre, singolarmente o in forma congiunta con la banca, attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 40 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5, dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it), iscritto al n.3 del registro tenuto dal Ministro della Giustizia, ex art. 38 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5. Qualora la controversia abbia ad oggetto servizi e attività di investimento, l'investitore potrà anche rivolgersi alla Camera di conciliazione e di arbitrato istituita presso la Consob (www.consob.it), prevista dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n.179.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

COMPARATORE MUTUI

Prodotto	Caratteristiche	Rischi tipici	Parametro indice	Spread	TAN ¹	TAEG ¹	Importo rata ¹	Durata (mesi)	Rimborso
1. Mutuo a tasso fisso	Mutuo ipotecario o fondiario (erogabile anche a stato avanzamento lavori S.A.L.) regolato a un tasso fisso che resta invariato per tutta la durata del rimborso.	Il rischio principale è dovuto al fatto che il sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate, vengono fissati al momento della stipula e rimangono costanti per tutta la durata del finanziamento non consentendo al cliente la possibilità di sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il mutuo è indicato per i clienti che temono aumenti dei tassi durante il periodo di rimborso e vogliono una rata fissa e costante. Non è indicato, invece, per coloro che vogliono un tasso sempre in linea con quelli di mercato e che possono sostenere le variazioni dell'importo della rata.	IRS	3,750%	6,010%	6,682%	1.110,76 €	Min. 61 mesi Max. 300 mesi	Periodicità rata: mensile Ammortamento: francese
2. Mutuo a tasso variabile	Mutuo ipotecario o fondiario (erogabile anche a stato avanzamento lavori S.A.L.) regolato ad un tasso di interesse che varia periodicamente in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto	Il rischio principale è dovuto alla variabilità del parametro di indicizzazione e quindi del tasso, che potrebbe provocare un aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Il Mutuo a tasso variabile è indicato per i clienti che vogliono un tasso sempre in linea con quelli del mercato e che possono sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Non è indicato per coloro che preferiscono una rata certa e fissa per tutta la durata.	Euribor/365 1 mese media mese percentuale mese precedente	3,750%	4,627%	5,686%	1.042,56 €	Min. 61 Max.300	Periodicità rata: mensile Ammortamento: francese

¹ I valori del TAN, del TAEG e dell'importo della rata sono calcolati su un'ipotesi di mutuo di € 100.000 per una durata di 10 anni e pertanto sono meramente esemplificativi. Inoltre, con riferimento ai mutui a tasso variabile il TAN e il TAEG sono determinati presupponendo un valore di tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

Prodotto	Caratteristiche	Rischi tipici	Parametro indice	Spread	TAN	TAEG	Importo rata ¹	Durata (mesi)	Rimborso
3. Mutuo a tasso variabile con passaggio a tasso fisso	<p>Mutuo ipotecario o fondiario (erogabile anche a stato avanzamento lavori S.A.L.) regolato a tasso misto multiopzione.</p> <p>Nel periodo regolato a tasso variabile il cliente ha il diritto, esercitabile in qualsiasi momento, di ottenere l'applicazione del tasso fisso per una durata non superiore a quella residua del mutuo e comunque non inferiore a 3 anni. L'opzione è esercitabile più volte e necessita, volta per volta, di una richiesta scritta inviata con preavviso di almeno 45 giorni.</p>	<p>rischi sono alternativamente quelli del tasso variabile o del tasso fisso, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> per il periodo a tasso variabile c'è il rischio dell'aumento imprevedibile dell'importo delle rate e il vantaggio di avere un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato; per il periodo a tasso fisso c'è lo svantaggio di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato e il vantaggio della certezza della misura dell'importo delle singole rate, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato. <p>Tali rischi vengono ridotti dalla possibilità di esercitare, in un qualsiasi momento del rimborso e senza alcun costo aggiuntivo per il cliente, le opzioni di cambio tasso previste dal contratto.</p> <p>Il tasso misto è indicato ai clienti che al momento della stipula preferiscono non prendere ancora una decisione definitiva sul tasso.</p>	Euribor/365 1 mese media percentuale mese precedente	3,750%	4,627%	5,686%	1.042,56 €	Min. 61 Max.300	Periodicità rata: mensile Ammortamento: francese

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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,250% (prima casa o per necessità finanziarie diverse non finalizzate) o al 2,000% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 da 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.
Portabilità (o surroga)	È la facoltà concessa al cliente di trasferire il mutuo, alle condizioni concordate tra il cliente e la banca subentrante, senza alcun addebito di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Con la "portabilità" la banca subentrante non può imporre al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti ed dei relativi costi. La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
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.
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 di ingresso	Tasso di favore in misura inferiore ai tassi di mercato applicato per un breve periodo iniziale (di norma non superiore a 12 mesi dalla data di stipula)
Tasso massimo contrattuale	Tasso di interesse massimo, non superabile , applicabile nel corso della durata del finanziamento
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 inizio dell'ammortamento.
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.