FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO CONFIDI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG soc. coop.

Aderente al Gruppo bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo italiano S.p.A.
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, Al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Via Cividina, 9 – 33035 Martignacco (UD)

Tel.: 0432.658811 - Fax: 0432.658844

Email: info@primacassafvg.it PEC: info@pec.primacassafvg.it Sito internet: www.primacassafvg.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Udine n. 00249930306

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 275.80 - cod. ABI 08637.1

CHE COS'È IL MUTUO

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.

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.

Il mutuo può essere erogato in un'unica soluzione, oppure, nel caso di costruzione o ristrutturazione di immobile, a **stato avanzamento lavori (SAL),** in più tranches nella misura massima cadauna dell'80% (ottanta per cento) del valore peritato sulle opere edificate, previa deduzione di eventuali tranches precedentemente già utilizzate. Detti importi saranno messi a disposizione a condizione che le opere edificate siano conformi alle relative concessioni edilizie nonché alle vigenti disposizioni di legge. La banca si riserva il criterio esclusivo nell'accertamento delle opere eseguite sui cespiti cauzionali, che dovranno essere attestate dalla perizia di stima con spese a carico della parte mutuataria, redatta da un tecnico di fiducia della banca riportante l'incremento di valore dell'immobile oggetto dell'ipoteca. E' previsto un termine massimo entro il quale devono essere avanzate le richieste di erogazione a sal. Entro tale termine è prevista la stipula, con spese a carico della parte mutuataria, di un atto pubblico di ricognizione di debito e quietanza per l'intero importo erogato.

Il mutuo ipotecario con garanzia Confidi, la cui concessione è comunque subordinata all'approvazione della banca, è caratterizzato dal rilascio di una garanzia con la quale il Consorzio di garanzia collettiva fidi si impegna a pagare alla banca una parte del debito del cliente, in caso di mancato pagamento da parte del cliente stesso o di eventuali altri suoi coobbligati.
I destinatari di tali tipologie di finanziamento sono imprese appartenenti a diversi settori merceologici, associate a un consorzio di garanzia che abbia sottoscritto una convenzione con PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG soc. coop..
Le convenzioni stipulate fra banca e consorzi di garanzia prevedono l'applicazione di condizioni di tasso (parametro di riferimento e spread) che vengono tra l'altro definite sulla base della finalità del finanziamento, della percentuale

coperta dalla garanzia, della valutazione del merito creditizio del cliente e della durata della garanzia rispetto a quella del mutuo.

Di norma i Consorzi di garanzia hanno poi dei costi di iscrizione e applicano delle commissioni per il rilascio della garanzia. Per il dettaglio relativo a questi costi è possibile fare riferimento agli appositi fogli informativi disponibili sul sito internet della banca, nella sezione dedicata alla trasparenza, e sui siti dei singoli consorzi di garanzia convenzionati.

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 (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.
Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

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.
Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto il tasso di interesse e le altre condizioni economiche applicate al cliente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 7,72%

L'esempio di calcolo del TAEG sopra riportato è basato sui seguenti elementi: impresa già iscritta a Confidifriuli, importo del mutuo pari a € 100.000; interesse applicato 6,052%; durata 10 anni per operazioni di consolido; rata con periodicità mensile; spese di istruttoria Confidi pari a 100,00 euro; spese per la concessione di una garanzia del 50% dell'importo del finanziamento pari allo 0,70% dell'importo finanziato (€ 700); imposta DPR 0,25% (€ 250); perizia tecnica € 400; spese per stipula fuori sede € 300; commissione di istruttoria 2,00% (€ 2.000); spese di erogazione € 50; spese per assicurazione obbligatoria incendio/scoppio € 1.450 (€ 145 x 10 anni); spese per comunicazioni di trasparenza cartacee € 6 (€ 0,60 x 10 anni); spese di incasso rata in presenza di rapporto € 720 (€ 6,00 x 120 rate); spese periodiche di gestione € 500 (€ 25 a semestre x 10 anni).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
L'applicazione dei tassi esposti viene effettuata fatto salvo il rispetto del tasso soglia ai sensi della legge sull'usura.

Importo massimo finanziabile	Fare riferimento al foglio informativo dello specifico prodotto di mutuo per il quale viene concessa la garanzia Confidi.
Durata	Fare riferimento al foglio informativo dello specifico prodotto di mutuo per il quale viene concessa la garanzia Confidi.

TASSI

CONFIDIFRIULI / CONFIDIMPRESE FVG (1)

	Parametro
	Tutti i tassi sono calcolati sulla base dell'Euribor (360) a 3 mesi, media mensile di ogni mese e con validità per il mese successivo, con troncamento alla 2ª cifra dopo la virgola ed arrotondamento ai 5 centesimi superiori. Qualora l'Euribor di riferimento sia tale da generare un parametro negativo, lo stesso viene automaticamente portato a zero. Valore del parametro a maggio 2023: 3,052%

Tipologia di finanziamento	Spread (2)		Tasso finito (3)	
	Min	Max		
Consolido	1,700	4,050	4,752	7,102
Operazioni di investimento	1,550	3,750	4,602	6,802
Operazioni di investimento (oltre 120 e fino a 180 mesi)	1,700	3,950	4,752	7,002
Capitalizzazione e ricapitalizzazione	1,400	3,500	4,452	6,552
Liquidità	2,000	4,250	5,052	7,302

Tassi minimi: 4,40% per consolido; 4,10% per investimento fino a 120 mesi; 4,30% per investimento fino a 180 mesi; 3,95% per capitalizzazione e ricapitalizzazione; 4,60% liquidità.

Rischio a carico dei Confidi	50% - 60%	50% - 60%

FINRECO / CONFIDI PORDENONE

	Parametro
	Tutti i tassi sono calcolati sulla base dell'Euribor (360) a 3 mesi, media mensile di ogni mese e con validità per il mese successivo, con troncamento alla 2ª cifra dopo la virgola ed arrotondamento ai 5 centesimi superiori. Qualora l'Euribor di riferimento sia tale da generare un parametro negativo, lo stesso viene automaticamente portato a zero. Valore del parametro a maggio 2023: 3,052%

Tipologia di finanziamento	Spread (2)		Tasso finito (3)	
	Min	Max		
Consolido	1,900	4,250	4,952	7,302
Operazioni di investimento	1,750	3,950	4,802	7,002
Operazioni di investimento (oltre 120 e fino a 180 mesi)	1,900	4,150	4,952	7,202
Capitalizzazione e ricapitalizzazione	1,600	3,700	4,652	6,752
Liquidità	2,200	4,450	5,252	7,502

Tassi minimi: 4,60% per consolido; 4,30% per investimento fino a 120 mesi; 4,50% per investimento fino a 180 mesi; 4,15% per capitalizzazione e ricapitalizzazione; 4,80% liquidità.

Rischio a carico dei Confidi	50% - 60%	50% - 60%

Note
(1) Linee applicabili anche ai professionisti
(2) La misura dello spread potrà variare in base ala durata e all''entità della garanzia concessa dal Consorzio di garanzia, come indicato nella tabella "Variazione tassi a medio termine in funzione della garanzia".
(3) Il valore del tasso finito è dato dalla somma dello spread e del valore del parametro di riferimento alla data di aggiornamento indicata alla voce "Parametro"

Variazione tassi a medio termine in funzione della garanzia

Se la percentuale della garanzia concessa non è ricompresa nel range "50% - 60%", gli spread massimi e minimi vengono aumentati, ovvero ridotti, in "basis point", **in funzione dell'entità percentuale della garanzia effettivamente concessa** dal Confidi rispetto al finanziamento richiesto, secondo la seguente tabella:

Entità % della garanzia concessa rispetto al finanziamento richiesto	Basis point
Tra il 20% e il 30%	+ 45
Tra il 31% e il 40%	+ 35
Tra il 41% e il 49%	+ 25
Tra il 50% e il 60%	0
Tra il 61% e il 70%	- 20
Oltre il 70%	- 25

Qualora la durata della garanzia Confidi sia inferiore alla durata del finanziamento, gli spread e i tassi di interesse minimi vengono aumentati di **25 punti base**.

Tasso di interesse di preammortamento	Fare riferimento al foglio informativo dello specifico prodotto di mutuo per il quale viene concessa la garanzia Confidi.
Tasso di mora	2 punti percentuali da sommare al tasso di interesse applicato al finanziamento

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Per le spese applicate dalla banca fare riferimento al foglio informativo dello specifico prodotto di mutuo per il quale viene concessa la garanzia Confidi.
Per i costi di iscrizione ai Consorzi di garanzia e per le commissioni per il rilascio della garanzia fare riferimento ai fogli informativi dei singoli Consorzi, disponibili sul sito internet della banca nella sezione dedicata alla trasparenza e sui siti internet dei consorzi di garanzia.

- Aliquota DPR 601	- 0,25% della somma erogata - 2,00% della somma erogata se il mutuo si riferisce all'acquisto di immobile diverso da prima casa

Ai sensi dell'art. 17 del DPR 601/73 - come modificato dall'art. 12 comma 4, lett. b) del D.L. 145/2013 - la Banca, con il consenso del cliente, opta per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

Spese per la gestione del rapporto

Fare riferimento al foglio informativo dello specifico prodotto di mutuo per il quale viene concessa la garanzia Confidi.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	MENSILE

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.05.2023	3,052%
01.04.2023	2,915%
01.03.2023	2,478%

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

RATA CON TASSO EURIBOR 1 MESE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,052%	10	€ 1.112,82	€ 1.197,09	€ 1.046,06
6,052%	15	€ 846,67	€ 945,77	€ 769,49
6,052%	20	€ 719,43	€ 830,08	€ 634,35
6,052%	25	€ 647,48	€ 767,82	€ 555,68

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 succursale e sul sito internet (*www.primacassafvg.it*).

SERVIZI ACCESSORI

ASSICURAZIONE FACOLTATIVA

È possibile sottoscrivere un'assicurazione con finalità di proteggere il cliente da eventi pregiudizievoli che possono limitare la sua capacità di rimborso del finanziamento.
Tale polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.
I prodotti della compagnia Assimoco a disposizione sono: **Assicredit, Orizzonte Domani e PiùProtezione.**
Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda ai Fascicoli Informativi disponibili presso le succursali della banca e sulle seguenti pagine internet:
Assicredit:
https://www.assicuragroup.it/do.jsp?XDH=3520&MAH=dbee261b5b721568fbc476ffdb07b15e
Orizzonte Domani:
https://www.assimoco.it/assimoco/offerta/protezione-persona-casa-famiglia/mutui-e-finanziamenti/orizzontedomani-assimoco.html
PiùProtezione:
https://www.assimoco.it/assimoco/offerta/protezione-persona-casa-famiglia/vita-protezione/piuprotezione.html
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

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 incendio e scoppio, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa reperita presso una compagnia scelta dallo stesso e per la quale la Banca possa esprimere il suo gradimento. La polizza dovrà assicurare il fabbricato concesso in garanzia per un valore non inferiore a quello di stima della banca stessa contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio, caduta aeromobile, agenti atmosferici, eventi socio-politici compresi atti vandalici e dolosi di terzi e colpa grave dell'assicurato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	Fare riferimento al foglio informativo dello specifico prodotto di mutuo per il quale viene concessa la garanzia Confidi.
Adempimenti notarili (ivi incluse le spese di stipula atto ricognitivo per mutui a SAL)	Secondo il tariffario notarile
Assicurazione immobile	Capitale assicurato pari al valore commerciale della casa (e comunque non inferiore al valore del mutuo), con copertura per incendio/scoppio/fulmine/ecc., secondo la tariffa della compagnia assicurativa di fiducia del cliente. La polizza dovrà essere consegnata alla banca che potrà richiedere il vincolo a suo favore.
Altro	Non previsto

- **Imposta sostitutiva:** cfr. alla voce "Aliquota DPR 601"
- **Tasse ipotecarie:** ove previste
- **Spese per attestazione rilasciata per pagamento di interessi:** Euro 25,00
- **Spese ricerche d'archivio (oltre alle spese reclamate dalla corrispondente):** Euro 1,00 per ogni foglio
- **Spese per attestazione rilasciata per sussistenza/certificazione di debiti e crediti:** Euro 70,00
- **Spese per attestazione rilasciata per certificazioni di bilancio per Società di Revisione:** massimo Euro 350,00
- **Spese per rilascio di altri documenti (es. lettere di referenze, …):** Euro 10,00
- **Imposte e tasse presenti e future:** a carico del cliente
- **Spese relative al Confidi (ad es. iscrizione, commissioni per il rilascio della garanzia, spese di istruttoria ecc. …):** fare riferimento ai fogli informativi dei singoli Consorzi, disponibili sul sito internet della banca nella sezione dedicata alla trasparenza e sui siti internet dei consorzi di garanzia.

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Contestualmente alla stipula dell'atto

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo immobiliare stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente persona fisica può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso stabilito dal contratto senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.
Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore alle percentuali calcolate sul capitale anticipatamente corrisposto e indicate alle voci "spese decurtazione" e "spese est. ant. mutuo".

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.
Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, non deve sostenere, qualora sia un consumatore o una microimpresa, 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 immediatamente dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami, ricorsi e mediazione

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo con una delle seguenti modalità:
lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG soc. coop. – Ufficio Reclami - via Cividina, n. 9 – 33035 – Martignacco (UD)
in via informatica all'indirizzo e-mail della banca: info@primacassafvg.it o all'indirizzo di posta elettronica certificata: info@pec.primacassafvg.it;
consegnati allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.
La Banca 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.

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 BancarioFinanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

GLOSSARIO

Basis point	Il basis point (letteralmente punto base) non è altro che lo 0,01% di una quantità, ovvero la centesima parte di un punto percentuale. E' una misura utilizzata in finanza per indicare quantità percentuali molto ridotte. Quindi ad esempio, se i tassi di interesse sono aumentati di 75 punti base, si avrà avuto un incremento dello 0,75%. 100 basis point equivalgono ad un 1%
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 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, 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. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
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 alla erogazione del mutuo.
Mutuo a SAL	Il Mutuo a "stato avanzamento lavori" (SAL) è di norma utilizzato per la costruzione o la ristrutturazione di un immobile. In sostanza il mutuo non viene erogato in un'unica soluzione, ma a "tranches" in base al costo dei lavori effettivamente eseguiti, che andranno ad aumentare il valore del bene oggetto del mutuo. La periodica erogazione delle "tranches" del mutuo viene preceduta dal sopralluogo di un tecnico incaricato dalla banca che attesterà l'effettivo stato di avanzamento dei lavori.
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.
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. Il tasso di mora viene applicato solo sulla quota capitale della rata scaduta e non pagata.
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 (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).
Tasso Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato

	interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
Tasso BCE (Tasso Ufficiale di riferimento)	E' il tasso ufficiale con cui la Banca Centrale concede i finanziamenti alle altre banche. E' pubblicato periodicamente dalla Banca d'Italia in occasione delle decisioni di politica monetaria prese dalla BCE.