

**INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

PRADER BANK S.p.A.

Sede Legale e Direzione Generale

p.zza della Mostra, 2 - 39100 - BOLZANO (BZ)

n. telefono e fax: tel. 0471 067788 - fax 0471 067789

email: [info@praderbank.com](mailto:info@praderbank.com)

sito internet: [www.praderbank.com](http://www.praderbank.com)

Registro delle Imprese della CCIAA di Bolzano, Partita Iva e Codice Fiscale n. 02364100210

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5615 - Cod. ABI 03306 Codice BIC: PRRDIT21

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

Capitale sociale Euro 17.490.000,00

Solo in caso di offerta fuori sede:

Cognome e nome del proponente: \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Iscrizione ad Albi o elenchi: \_\_\_\_\_

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco: \_\_\_\_\_

Qualifica: \_\_\_\_\_

**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 20 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.

**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 scadenze 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.

## Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

## Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato può essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto floor. In questi casi, il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito; il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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 richiama obbligatoriamente per concedere il mutuo.

#### Tasso indicizzato Euribor 3m (360) arr.1/8

Capitale: € 100.000,00

Durata del finanziamento (anni): 20

T.A.E.G.: 6,38%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

#### IPOTESI ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE COMPRESI NEL TAEG

Istruttoria € 1.000,00

Spese di perizia € 2.500,00

Gestione pratica € 0,00

Spese rata mensile

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
|  | € | 3,00             |
| Invio cartaceo comunicazioni trasparenza                           | € | 5,00             |
| Imposta D.P.R. 601 (0,25% acquisto prima casa)                     | € | 250,00           |
| Onere assicurativo obbligatorio (assicurazione incendio e scoppio) | € | 250,00 (Annuale) |

### Garanzie accettate

Ipoteca su immobili ubicati nel territorio nazionale Con riguardo all'ipoteca vi è la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla banca e scelto tra quelli iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la banca ha aderito. I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce " Perizia Tecnica ".

### TASSI

|  |   |
|--|---|
| Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread | Euribor 3 mesi (360) arr1/8 cs (Attualmente pari a: 1,25%) + 4 punti perc.<br>Minimo: 4%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 5,25%<br>Rilevazione parametro: con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l'indicizzazione con rilevazione l'ultimo giorno lavorativo del trimestre precedente su stampa specializzata (ad esempio su Il Sole 24 Ore). Tasso amm.to da EMMI.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,323% |
| Tasso di interesse di preammortamento                    | Euribor 3 mesi (360) arr1/8 cs (Attualmente pari a: 1,25%) + 4 punti perc.<br>Minimo: 4%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 5,25%<br>Rilevazione parametro: con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l'indicizzazione con rilevazione l'ultimo giorno lavorativo del trimestre precedente su stampa specializzata (ad esempio su Il Sole 24 Ore). Tasso amm.to da EMMI.<br>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,323% |
| Spread di mora   | 2 punti percentuali<br>in maggiorazione al tasso contrattuale   |

### Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

### Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

### SPESE

#### Spese per la stipula del contratto

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Spese di istruttoria     | 1% Minimo: € 250,00 Massimo: € 10.000,00 |
| Spese perizia            | € 2.500,00                               |
| Spese stipula fuori sede | € 250,00                                 |

| <b>Spese per la gestione del rapporto</b>                              |   |
|--|---|
| Incasso rata   | SEMESTRALE: € 10,00<br>TRIMESTRALE: € 5,00<br>MENSILE: € 3,00                     |
| Accollo mutuo  | € 250,00  |
| Spese per decurtazione mutuo   | 2%  |
| Penale estinzione anticipata   | 2%<br>Calcolato sul debito estinto anticipatamente                                |
| Spese invio sollecito  | € 10,00   |
| Spesa per modifica garanzie  | 1% Minimo: € 250,00 Massimo: € 1.500,00   |
| Spesa per richiesta conteggio  | € 60,00   |
| Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo                  | € 25,00   |
| Spese rinnovo/gestione ipoteche  | 1% Minimo: € 250,00 Massimo: € 1.500,00   |
| Spese informativa precontrattuale                                      | € 15,00   |
| Spese gestione cantieri (Trimestrali)                                  | € 1.000,00  |
| Spese di sospensione pagamento rate                                    | € 1.500,00  |
| Spese per variazioni anagrafiche                                       | € 250,00  |
| Commissione proroga preammortamento/gestione s.a.l                     | € 1.000,00  |
| Documenti, copie, ricerche   | € 25,00   |
| Spese per sopralluogo specifico  | € 250,00  |
| Pagamento premi assicurativi mutuatari inadempienti                    | € 100,00  |
| Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)                         | 0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento , secondo le prescrizioni di legge |
| Invio comunicazioni  | € 5,00  |
| Onere assicurativo obbligatorio (assicurazione per incendio e scoppio) | A carico del mutuatario   |

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

#### **PIANO DI AMMORTAMENTO**

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Tipo di ammortamento         | FRANCESE A RATE COST. POSTIC.      |
| Periodicità delle rate       | MENSILE<br>TRIMESTRALE, SEMESTRALE |
| Modalità pagamento interessi | INTERESSI POSTICIPATI              |

#### **ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO: EURIBOR 3 MESI (360) ARR 1/8**

| Data       | Valore  |
|------------|---------|
| 01.10.2022 | 1,25%   |
| 01.07.2022 | -0,25%  |
| 01.04.2022 | -0,375% |

**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**

| <b>Tasso indicizzato</b>     |                                 |   |   |  |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 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 |
| 5,25%                        | 4                               | € 2.314,27  | € 2.361,76  | € 2.284,89   |
| 5,25%                        | 8                               | € 1.277,93  | € 1.352,62  | € 1.232,55   |
| 5,25%                        | 12                              | € 937,48  | € 1.025,81  | € 884,65   |
| 5,25%                        | 16                              | € 770,93  | € 869,31  | € 712,82   |
| 5,25%                        | 20                              | € 673,84  | € 780,64  | € 611,40   |

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.praderbank.com](http://www.praderbank.com).

### SERVIZI ACCESSORI

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

### 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.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

|                               | <b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b> |
|-------------------------------|--|
| <b>Perizia tecnica</b>        | a carico del cliente                                   |
| <b>Istruttoria</b>            | a carico del cliente                                   |
| <b>Assicurazione immobile</b> | a carico del cliente                                   |

### TEMPI DI EROGAZIONE

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Durata dell'istruttoria    | 20/25 gg. dalla presentazione della documentazione. |
| Disponibilità dell'importo | entro 15 giorni dalla data di stipula.              |

#### **RATING DI LEGALITA'**

**Avvertenza:** le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Tasso di interesse debitore annuo massimo nominale (per utilizzi nei limiti del fido concesso) | 0,00 punti in meno. |
| Durata massima dell'istruttoria  | 60 giorni           |

Il tasso di interesse pattuito contrattualmente in ottemperanza alla vigente disciplina sul rating di legalità Delle imprese trova applicazione per tutto il periodo di durata del contratto in cui il mutuatario risulti in possesso del rating stesso. Laddove il mutuatario perdesse il predetto requisito, anche per effetto di sospensione, si applicherà il tasso di interesse determinato aumentando di 0,00 punti il tasso contrattuale in vigore al momento della rilevazione da parte della banca della perdita del rating, e comunque entro il limite di cui alle disposizioni vigenti in materia di usura, ferme restando, in ogni caso, in presenza di tasso indicizzato, le pattuizioni relative all'applicazione del tasso di interesse in ipotesi di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione, ove contrattualmente previste; ciò a decorrere dalla data di inizio della successiva rata di

ammortamento.

## **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; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

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, nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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

### ***Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche***

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, 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.

### ***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 dovute.

### ***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.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

### ***Tempi massimi di chiusura del rapporto***

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

## 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: PRADER BANK S.p.A. p.zza della Mostra, 2 - 39100 Bolzano [ufficio.reclami@praderbank.com](mailto:ufficio.reclami@praderbank.com) oppure a [praderbank@postecert.it](mailto:praderbank@postecert.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](http://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](http://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.

## LEGENDA

|  |   |
|--|---|
| <b>Accollo</b>   | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>   | Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di:<br>- acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale;<br>- destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.<br><br>L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.. |
| <b>Istruttoria</b>   | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.  |
| <b>Ipoteca</b>   | 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.   |
| <b>Perizia</b>   | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.   |
| <b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b> | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.   |
| <b>Piano di ammortamento</b>   | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.  |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>  | <i>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.</i>   |
| <b>Piano di ammortamento "italiano"</b>  | <i>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.</i>  |
| <b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>   | <i>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.</i>   |
| <b>Quota capitale</b>  | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.  |
| <b>Quota interessi</b>   | Quota della rata costituita dagli interessi maturati..  |
| <b>Rata costante</b>   | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.  |
| <b>Rata crescente</b>  | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.   |
| <b>Rata decrescente</b>  | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate   |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>  | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Spread</b>                                | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.  |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>  | 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.  |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | 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.  |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.   |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.   |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>  | 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. |
| <b>Tasso Floor</b>                           | Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.   |