MUTUO PLAFOND PIATTAFORMA IMPRESA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Crédit Agricole Italia S.p.A.
Sede legale: Via Università 1 - 43121 Parma
Telefono: 800 771 100 - dall'estero: 0039 06 52 799 440
Fax: 02 89 542 750 - dall'estero 0039 02 89 542 750
Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it
Sito internet: https://www.credit-agricole.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.
Soggetta all'attività di vigilanza di Banca d'Italia, Via Nazionale 91, 00184, Roma. Telefono: +39 06 47 921 Sito internet: https://www.bancaditalia.it PEC: bancaditalia@pec.bancaditalia.it E-mail: email@bancaditalia.it

IN CASO DI OFFERTA ATTRAVERSO INTERMEDIARI DEL CREDITO

Denominazione dell'intermediario	**Nome e Cognome del Collaboratore**
_____	_____
Numero Iscrizione Elenco Intermediario	**Indirizzo Intermediario**
_____	_____

CHE COS'É IL MUTUO PLAFOND PIATTAFORMA IMPRESA

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di finanziamento già ottenuti per le stesse finalità. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”. Il cliente rimborsa il credito con 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.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO PLAFOND PIATTAFORMA IMPRESA

Il **MUTUO PLAFOND PIATTAFORMA IMPRESA** è un mutuo con provvista fornita dalla Cassa Depositi e Prestiti (CDP). La sua durata va da un minimo di 60 mesi a un massimo di 120 mesi Il cliente rimborsa il finanziamento con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. Le rate sono semestrali. A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell’importo totale del credito.

La Convenzione sottoscritta da ABI e CDP il 5 agosto 2014 definisce le direttive sulla messa a disposizione alle banche da parte di CDP di un nuovo plafond di 10 miliardi di euro con l’obiettivo di favorire un maggior afflusso di risorse a medio-lungo temine in favore delle imprese. L’iniziativa è stata suddivisa nei seguenti tre sotto-plafond:

- un Plafond di 6 miliardi di euro per le Piccole e Medie Imprese (PMI) con organico inferiore a 250 dipendenti;
- un Plafond di 3,5 miliardi di euro per le Mid Cap con organico inferiore a 3.000 dipendenti;
- un Plafond di 0,5 miliardi di euro per le Reti PMI.

Il mutuo è previsto per l’acquisto o la ristrutturazione di beni immobili ad uso non abitativo. Può essere richiesto anche per finalità di liquidità. Può essere anche non fondiario prevedendo la finanziabilità fino al 100% del valore dell’immobile. La stipula può avvenire con atto unico con iscrizione ipotecaria ed erogazione contestuali o con atto doppio con iscrizione ipotecaria ed erogazione successiva al consolidamento dell’ipoteca.

È prevista la cessione in garanzia in favore di CDP di tutti i crediti vantati dalla banca nei confronti del cliente.

GARANZIA ISMEA

Le Micro Imprese e le Piccole e Medie Imprese (PMI) operanti in Italia nei settori agricoli possono beneficiare della garanzia sussidiaria rilasciata da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare). Per ulteriori informazioni consultare il sito https://www.ismea.it

GARANZIE CONFIDI

Il cliente può beneficiare delle garanzie rilasciate dai CONFIDI (Consorzi di garanzia collettiva dei Fidi) con i quali la Banca ha in essere accordi finalizzati a favorire l'accesso al credito.

Finanziamento 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 (ad es. Euribor, IRS, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente. 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

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di parametri di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread, fino a quando i parametri di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni).

Esempio:
100.000 euro, durata 10 anni con rimborso semestrale.
Tasso variabile Euribor 360 6 mesi media mese precedente, più spread.

VOCI DI COSTO	senza Polizza Multirischi	con Polizza Multirischi
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	7,488%	8,435%

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione TASSI DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.
Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo medio di perizia (pari a 280 euro), il costo della polizza incendio e scoppio (stimato in premio annuale di 85 euro), il costo della polizza multirischi (stimato in premio unico anticipato di 4.762,80 euro), le spese di incasso rata, il costo annuale del documento di sintesi periodico e del rendiconto periodico e della certificazione degli interessi passivi.
Nel calcolo del TAEG degli esempi sopra riportati non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Importo finanziabile

Di norma importo minimo 20.000 euro e massimo 3.000.000 euro.

VOCI DI COSTO	VALORE
Mutuo non fondiario	100% del valore dell'immobile
Acquisto	80% del valore dell'immobile
Ristrutturazione	50% del valore dell'immobile

Durata

VOCI DI COSTO	VALORE
60 - 84 -120 mesi (84 e 120 mesi solo per investimenti da realizzare o in corso di realizzazione)	Periodo di preammortamento tecnico (max 6 mesi) e preammortamento ordinario di 12 mesi compreso nella durata massima.

Garanzie

VOCI DI COSTO	VALORE
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo

TIPO TASSO	SENZA POLIZZA MULTIRISCHI	CON POLIZZA MULTIRISCHI
Tasso variabile Euribor 360 6 mesi media mese precedente più spread	6,692%	6,392%

CLAUSOLA FLOOR

Se i parametri hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero. Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando i parametri non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di riferimento e di indicizzazione in vigore alla data di aggiornamento del presente documento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dei parametri al momento della stipula.

Modalità di rilevazione dell'andamento dei parametri di indicizzazione o di riferimento

Il parametro Euribor 360 a 6 mesi, media mese precedente, è pubblicato su *Il Sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula e successivamente l'1/1 - 1/4 - 1/7 e 1/10 di ogni anno.

Le informazioni sull'andamento dei parametri di indicizzazione o di riferimento sono pubblicate sul sito internet https://www.credit-agricole.it/trasparenza/documentazione/indici-di-riferimento (*Sezione Trasparenza*).

VOCI DI COSTO	SENZA POLIZZA MULTIRISCHI	CON POLIZZA MULTIRISCHI
Spread	+ 3,800%	+ 3,500%
Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

VOCI DI COSTO	VALORE
Istruttoria	1,50% dell'importo erogato (minimo 250 euro)
Commissione intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
Perizia tecnica	La perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l' iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca).
Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	Il Cliente è tenuto ad assicurare tutti gli immobili sui quali è iscritta l'ipoteca. Ogni polizza deve presentare i seguenti contenuti minimi: • IMPORTO ASSICURATO: deve essere pari o superiore al valore assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Per valore assicurabile si intende l'intero valore di ricostruzione a nuovo del bene indicato in perizia. • DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento. In caso di durata annuale la polizza dovrà essere mantenuta per tutta la durata del finanziamento. • RISCHIO ASSICURATO: la polizza deve indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato dai seguenti eventi: incendio e scoppio (esplosione e scoppio non causati da ordigni esplosivi). • UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: l'indirizzo dell'immobile deve essere indicato sul contratto di polizza in modo puntuale e deve coincidere con quello dell'immobile sui cui viene iscritta la garanzia ipotecaria. Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione, purché iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali", o, in alternativa, scegliere di sottoscrivere la copertura assicurativa intermediate dalla Banca: • Protezione Piccola Impresa di Crédit Agricole Assicurazioni a premio annuo ricorrente a carico del mutuatario. Per i dettagli sulle caratteristiche della polizza è disponibile in tutte le filiali il relativo set informativo e sul sito internet www.ca-assicurazioni.it/assicurazione-aziendale/protezione-piccola impresa. • Polizza incendio e scoppio di Reale Mutua a premio unico anticipato a carico del mutuatario. Per i dettagli sulle caratteristiche della polizza è disponibile in tutte le filiali il relativo set informativo e sul sito internet www.realemutua.it. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato e al livello di copertura scelto dal cliente. La polizza, qualora non intermediata dalla Banca, deve essere vincolata a favore della Banca stessa, sulla base di un documento sottoscritto dalla compagnia di assicurazione prescelta dal cliente, il cui contenuto viene indicato dalla Banca. Il certificato di polizza, e relativo vincolo a favore della Banca, devono sempre essere forniti alla Banca prima della stipula. Nel caso di mutui con portabilità per surroga, se l'immobile a garanzia del finanziamento è già assicurato con una polizza avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, la polizza può essere mantenuta purché siano rispettati i requisiti minimi richiesti dalla Banca e la compagnia che ha emesso tale polizza emetta un vincolo a favore della Banca, con le modalità di cui sopra.
Imposta sostitutiva	Esente.
Commissione per garanzia ISMEA	0,50% dell'importo erogato (per finanziamenti fino a 60 mesi) trattenuta al momento della prima erogazione; 0,75% dell'importo erogato (per finanziamenti oltre 60 mesi) trattenuta al momento della prima erogazione.
Commissione per garanzie CONFIDI	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con il Confidi.

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

VOCI DI COSTO	VALORE
Gestione pratica	0,00 euro
Incasso rata - addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)	3,90 euro
Invio avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente	2,60 euro
Invio documento di sintesi periodico in forma cartacea	0,85 euro
Invio documento di sintesi periodico online	0,00 euro
Invio rendiconto periodico in forma cartacea	0,85 euro
Invio rendiconto periodico online	0,00 euro
Invio Certificazione interessi passivi in forma cartacea	3,00 euro

PIANO DI AMMORTAMENTO

VOCI DI COSTO	VALORE
Tipo di ammortamento	Italiano
Tipologia di rata con tasso variabile	Rata decrescente
Periodicità delle rate nel periodo di ammortamento	Rate addebitate con periodicità semestrale
Periodicità delle rate nel periodo di preammortamento ordinario	Rate di soli interessi, addebitate con periodicità semestrale

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria*, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca (https://www.credit-agricole.it/trasparenza/documentazione).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza Protezione Finanziamento Business Multirischi di Crédit Agricole Creditor Insurance dedicata ai clienti persone giuridiche, nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde all'aderente un indennizzo:

- pari alla percentuale assicurata del debito residuo del finanziamento al momento del sinistro in caso di decesso o invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%
- pari alla percentuale assicurata delle rate del finanziamento in caso di inabilità totale temporanea da infortunio o malattia del Key Man assicurato
- pari a 12 rate mensili del finanziamento in caso di malattia grave

I premi delle polizze CPI collocate dalla banca variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito assicurato. La sottoscrizione delle polizze CPI sopra citate non è obbligatoria per la concessione del credito, ma è necessaria per ottenere lo sconto sulle condizioni evidenziate nella tabella riportata alla voce TASSI DISPONIBILI. Il medesimo sconto sarà previsto nel caso in cui, in alternativa, il cliente presenti una polizza reperita sul mercato avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- CAPITALE ASSICURATO: uguale o maggiore all'importo di erogazione del finanziamento
- DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento
- VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE: la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute dell'assicurato preventiva alla sottoscrizione
- CONDIZIONI GENERALI DI POLIZZA REDATTE IN LINGUA ITALIANA

La polizza CPI multirischi reperita sul mercato deve comprendere le seguenti coperture:

- DECESSO: attivabile in caso di infortunio o malattia con il rimborso del capitale assicurato; la copertura non deve prevedere alcuna franchigia
- INVALIDITÀ TOTALE PERMANENTE: attivabile in caso di infortunio o malattia con il rimborso del capitale assicurato; la copertura può prevedere una franchigia assoluta non superiore al 60%
- INABILITÀ TEMPORANEA TOTALE: attivabile in caso di infortunio o malattia con il rimborso delle rate del finanziamento e può prevedere una franchigia non superiore a 30 gg

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente.

La facoltà di esercitare il recesso dal contratto CPI Protezione Finanziamento Business è garantita fino al 60° giorno successivo alla sottoscrizione, fatti salvi per la compagnia i diritti relativi al periodo nel quale il contratto ha avuto effetto, le spese effettivamente sostenute e le imposte versate.

Le informazioni di dettaglio sulla facoltà di recesso sono riportate nel set informativo della polizza consegnato in fase precontrattuale e, in caso di sottoscrizione, saranno fornite al cliente anche attraverso una “Lettera di benvenuto” a cura della compagnia. Si raccomanda di leggere attentamente il contenuto di questa comunicazione.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle polizze sono disponibili in filiale i relativi set informativi e sul sito: https://www.ca-assurances.com/en/the-group/our-companies/caci/caci-life-non-life-rappresentanza-generale-per-litalia/#Setinformativi

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

VOCI DI COSTO	VALORE
Tasso di mora	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell’Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile aumentato del 50% e arrotondato allo 0,05 inferiore.
Sospensione pagamento rate	0,00 euro
Adempimenti notarili	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
Imposta di registro Tasse ipotecarie	Esente.

Rinuncia contratto

VOCI DI COSTO	VALORE
Commissione in caso di non accettazione da parte del cliente dell’offerta vincolante	200,00 euro

Certificazioni

VOCI DI COSTO	VALORE
Certificazioni varie in forma cartacea	10,00 euro

Variazione ipoteca

VOCI DI COSTO	VALORE
Cancellazione dell’ipoteca (non ai sensi dell’art. 40-bis del TUB)	155,00 euro
Riduzione dell'importo dell'ipoteca	250,00 euro
Postergazione dell'ipoteca	150,00 euro
Trasferimento dell'ipoteca	200,00 euro

VOCI DI COSTO	VALORE
Rinnovazione dell'ipoteca	150,00 euro

Altre spese

VOCI DI COSTO	VALORE
Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)	250,00 euro
Accollo mutuo	350,00 euro
Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645,00 euro)	180,00 euro

Compenso per estinzione anticipata

VOCI DI COSTO	VALORE
Compenso per estinzione anticipata	3,00% dell'importo rimborsato in anticipo (capitale residuo a scadere). Non previsto in caso di estinzione di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili adibiti allo svolgimento della propria attività economica o professionale dal parte di persone fisiche.

Polizza Vita Protezione Finanziamento Business di Crédit Agricole Creditor Insurance per persone fisiche che ricoprono un ruolo determinante (Key Man) all'interno delle aziende. La polizza copre il debito residuo del finanziamento in caso di Decesso del Key Man. Il premio unico anticipato varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente. Per i dettagli sulle caratteristiche della Polizza è disponibile in filiale il relativo Fascicolo Informativo.

TEMPI DI EROGAZIONE

VOCI DI COSTO	VALORE
Durata dell'istruttoria	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta
Disponibilità dell'importo	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando una commissione di estinzione anticipata. Di norma non è previsto un periodo di preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo. La commissione non è prevista in caso di estinzione di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili adibiti allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui il cliente persona fisica o micro-impresa – come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11 - per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca, 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 rapporto

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente.

RECLAMI

I reclami vanno inviati per posta al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A Via Università, 1 - 43121 Parma o all'indirizzo mail: reclami@credit-agricole.it, oppure all'indirizzo di posta elettronica certificata: reclami@pec.credit-agricole.it. Tempo massimo per il trattamento del reclamo 60 giorni. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito https://www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

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 finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

TERMINE	SPIEGAZIONE
Compenso per estinzione anticipata	Commissione percentuale – calcolata sulla somma versata anticipatamente – dovuta dal cliente nel caso in cui intenda ridurre o estinguere il finanziamento in anticipo rispetto alla scadenza contrattualmente prevista.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può 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 (tasso variabile) - Parametro di riferimento (tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

TERMINE	SPIEGAZIONE
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota 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 decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese.
Tasso di interesse 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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito alle Categorie di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso* e *Mutui con garanzia a tasso variabile*, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore dell'immobile	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.