MUTUO AGRI BLU CRÉDIT AGRICOLE

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.

IN CASO DI OFFERTA ATTRAVERSO INTERMEDIARI DEL CREDITO

Denominazione dell'intermediario

_____

Nome e Cognome del Collaboratore

_____

Numero Iscrizione Elenco Intermediario

_____

Indirizzo Intermediario

_____

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 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 AGRI BLU CRÉDIT AGRICOLE

Il **Mutuo Agri Blu Crédit Agricole** è rivolto alle persone fisiche che svolgono attività imprenditoriale, commerciale o artigianale e alle aziende (Ditte individuali, Società di persone e Società di capitali) operanti nei settori agricoli. È richiesto per finalità di investimento volte a sostenere investimenti di natura strutturale (es: miglioramento o dotazione di macchinari o di strutture per attività aziendali) volti a migliorare la sostenibilità aziendale nei seguenti ambiti: gestione dell’energia, gestione delle acque irrigue e reflue, gestione dei rifiuti, gestione del ciclo di approvvigionamento, trasformazione e distribuzione dei prodotti, salute e sicurezza dei dipendenti. Possono accedere al finanziamento solo quelle aziende che, a seguito di una valutazione effettuata dalla banca, abbiano intrapreso un percorso di transizione nella gestione dei rischi sotto il profilo ambientale, sociale e di governance.
A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell’importo totale del mutuo. Prevede la scelta tra tasso fisso e tasso variabile. Non prevede erogazioni a stato avanzamenti lavori, ma è possibile procedere solo con un’erogazione unica al momento della sottoscrizione del contratto.

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l’importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

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.

GARANZIA ISMEA

Sarà possibile per le Micro Imprese e le Piccole e Medie Imprese (PMI) operanti in Italia nei settori agricoli beneficiare della garanzia rilasciata da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) solo in prima istanza o in caso di eventuali operazioni straordinarie, quali ad esempio quelle previste dai decreti che attuano misure straordinarie nell'ambito degli Aiuti di stato. 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.

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 con durata 20 anni e rimborso mensile.
Tasso fisso IRS 20 anni più spread.

VOCI DI COSTO	VALORE
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	7,394%

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 (1,5% min 500,00 euro), l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), le spese di perizia (stimate in 350,00 euro), il costo della polizza incendio e scoppio (stimato in premio unico anticipato di 2.340,00 euro), le spese di gestione pratica, le spese di incasso rata (1,50 euro) e il costo annuale di invio del documento di sintesi e del rendiconto periodico e della certificazione degli interessi passivi (3,00 euro).

Nel calcolo del TAEG dell'esempio sopra riportato non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore. Oltre a quanto previsto nel calcolo del 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

VOCI DI COSTO	VALORE
Importo finanziabile	Minimo 50.000 Euro massimo 2.000.000 Euro e comunque fino al 100% dell'investimento (netto IVA)

Durata

VOCI DI COSTO	VALORE
da 5 a 30 anni	Periodo di preammortamento ordinario (massimo 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	DURATA	TASSO MASSIMO APPLICABILE
Tasso fisso IRS 5 anni più spread	5 anni	6,130%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	6-10 anni	6,290%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	6,420%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	6,460%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	6,440%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	6,390%
Tasso variabile EURIBOR 360 1 mese media mese precedente più spread	5-30 anni	5,915%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread	5-30 anni	6,203%
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente più spread	5-30 anni	6,406%

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 IRS di periodo, lettera, in Euro, è pubblicato su *Il Sole 24 ORE* (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto.

EURIBOR 360 a 1/3/6 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	TASSO VARIABILE	TASSO FISSO
Spread	+ 3,700%	+ 3,000%
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 500,00 euro, massimo 15.000,00 euro) 0,00 euro in caso di surroga
Copia del contratto idonea alla stipula	2,50 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 (eccetto i terreni) 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 una delle coperture assicurative intermediate dalla Banca: • 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	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura prevista dalla normativa fiscale protempore vigente. L'importo è trattenuto 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 - Importo annuo frazionato sulle singole rate in scadenza	59,00 euro

VOCI DI COSTO	VALORE
Incasso rata - addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)	1,50 euro
Incasso rata - Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale)	2,70 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	1,03 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	Francese
Tipologia di rata con tasso fisso	Rata costante
Tipologia di rata con tasso variabile	Rata crescente o decrescente
Periodicità delle rate nel periodo di ammortamento	Rate addebitate con periodicità Mensile / Trimestrale / Semestrale
Periodicità delle rate nel periodo di preammortamento ordinario	Rate di soli interessi, addebitate con periodicità Mensile / Trimestrale / 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

Non previsti.

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 ipotecaria 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	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva

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
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 euro)	180,00 euro

Compenso per estinzione anticipata

VOCI DI COSTO	VALORE
Compenso per estinzione anticipata	2,00% 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 da parte di persone fisiche.

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 mutuo 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 mutuo in caso di inabilità totale temporanea da infortunio o malattia del Key Man assicurato
- pari a 12 rate mensili del mutuo 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. 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: CACI Life & Non-Life Rappresentanza Generale per l'Italia - Crédit Agricole Assurances – Site Institutionnel Crédit Agricole Assurances (https://www.ca-assurances.com/en/the-group/our-companies/caci/caci-life-non-life-rappresentanza-generale-per-litalia/#Setinformativi)

Polizza CPI Vita Business di Crédit Agricole Creditor Insurance dedicata a tutti clienti (non consumatore - persona giuridica), nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde all'aderente un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro in caso di decesso del Key Man assicurato. La polizza è disponibile in due versioni:

1. Premio unico anticipato per tutta la durata del mutuo.
2. Premio annuo ricorrente con frazionamento mensile.

I premi delle polizze CPI variano in relazione alla durata e all'importo totale del credito assicurato.
La sottoscrizione delle polizze CPI collocate dalla Banca non è obbligatoria per la concessione del mutuo. 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 delle polizze sono disponibili i relativi set informativi in filiale e sul sito https://www.ca-assurances.com/le-groupe/nos-compagnies/caci/caci-life-non-life-rappresentanza-generale-per-litalia/#Setinformativi

TEMPI DI EROGAZIONE

VOCI DI COSTO	VALORE
Durata delll'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.
Gestione pratica	Spese per il recupero dei costi riconducibili a tutte le attività post vendita per la gestione del rapporto con particolare riferimento alla gestione delle garanzie, ove presenti, che assistono i finanziamenti, al credito anomalo o ad altri interventi di vario genere (es. intervento del Gestore per limitare lo sconfino sul conto, costi di sorveglianza immobiliare, etc. ...). La spesa è frazionata su tutte le rate in scadenza e, limitatamente ai finanziamenti/mutui a SAL, percepita solo nel periodo di ammortamento.
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.
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.

TERMINE	SPIEGAZIONE
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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota 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.
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.
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.