FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO CHIROGRAFARIO NON CONSUMATORI - CONVENZIONE FINLOMBARDA

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca Santa Giulia S.p.A.

Via Quartieri n° 39 25032, Chiari (BS)
Tel.: 030 7014911 - Fax: 030 7014922
Email: info@bancasantagiulia.it Sito internet: www.bancasantagiulia.it
Registro delle Imprese della CCIAA di. Brescia n. 01994680179
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5683 - cod. ABI 03367
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'È IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di 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.

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.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

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 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.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; nell'esempio che segue è calcolato sulla base dell'anno civile, su un mutuo dell'importo di euro 30.000 Euro di durata pari a 60 mesi, considerando il tasso nominale annuo indicato nella sezione TASSI DISPONIBILI e le seguenti spese: istruttoria 1.000 Euro (1,0% dell'accordato), stipula del contratto al di fuori delle sedi della Banca 500 Euro, pagamento rata 2,0 Euro (per ogni rata), comunicazioni di legge 2 Euro, imposta sostitutiva 250 Euro (nella misura dello 0,25%). Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo delle eventuali polizze facoltative che il cliente decidesse di sottoscrivere.

Tasso variabile quota banca

Importo totale del credito: € 30.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,29%	Costo totale del credito: € 7.494,55 Importo totale dovuto dal cliente: € 37.494,55

Tasso variabile - quota finanziaria

Importo totale del credito: € 30.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 60	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,47%	Costo totale del credito: € 7.440,01 Importo totale dovuto dal cliente: € 37.440,01

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 richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	2.500.000 Euro
Durata	60 mesi

TASSI

Tasso di interesse annuo nominale (TAN), parametro di indicizzazione e spread	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: EURIBOR 6 MESI/360 31/3_30/9 (Attualmente pari a: 3,074%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 9,074% Tasso Euribor 6m/360 arrontondato per eccesso a 1/1000, pubblicato sul circuito Reuters sulla pagina Euribor 01. Il tasso viene aggiornato il 01/04 e il 01/10 con rlevazione al giorno precedente. CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: EURIBOR 6 MESI/360 31/3_30/9 (Attualmente pari a: 3,074%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 9,074% Tasso Euribor 6m/360 arrontondato per eccesso a 1/1000, pubblicato sul circuito Reuters sulla pagina Euribor 01. Il tasso viene aggiornato il 01/04 e il 01/10 con rlevazione al giorno precedente.

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse di preammortamento	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: EURIBOR 6 MESI/360 31/3_30/9 (Attualmente pari a: 3,074%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 9,074% Tasso Euribor 6m/360 arrontondato per eccesso a 1/1000, pubblicato sul circuito Reuters sulla pagina Euribor 01. Il tasso viene aggiornato il 01/04 e il 01/10 con rlevazione al giorno precedente. CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: EURIBOR 6 MESI/360 31/3_30/9 (Attualmente pari a: 3,074%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 9,074% Tasso Euribor 6m/360 arrontondato per eccesso a 1/1000, pubblicato sul circuito Reuters sulla pagina Euribor 01. Il tasso viene aggiornato il 01/04 e il 01/10 con rlevazione al giorno precedente.
Tasso di mora	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: 2 punti percentuali CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: 2 punti percentuali in aggiunta al tasso nominale annuo

SPESE

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
Bollo cambiale D.P.R. 601/73 (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	€ 0,052 ogni € 516,46 o frazione di € 516,46 di capitale
Bollo cambiale (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o di durata superiore a 18 mesi senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	1,10% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento secondo le prescrizioni di legge
Spese stipula fuori sede	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
Recupero spese erogazione	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
Altre spese iniziali	
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	
Incasso rata	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: Presenza rapporto: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: Presenza rapporto: € 0,00
Spese per l'invio di comunicazioni periodiche alla clientela	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: Posta: € 2,00 Casellario elettronico: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: Posta: € 2,00 Casellario elettronico: € 0,00
Accollo mutuo	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 500,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 500,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese estinzione anticipata	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
Spese aggiuntive rata in mora	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00

Diritto di conteggio prev.esti	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 100,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 100,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 100,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 100,00
Spese rinegoziazione/sospensione rate	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 200,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 200,00
Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 500,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 500,00
Aliquota F.I.G.	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
IMPOSTA F.I.G.	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00
Spese gestione rapporti a pegno	
Spese di intermediazione creditizia	
Spese per decurtazione mutuo	CHIR. NON CONS FIN - QUOTA BANC - T. V.: € 0,00 CHIR. NON CONS FIN - QUOTA FIN - T. V.: € 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. 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	Italiano
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	Semestrale
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni civili / 365
Periodicità preammortamento	Semestrale
Tipo preammortamento	Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	Giorni civili / 365

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.10.2026	2,632%
01.09.2026	2,503%
01.08.2026	2,412%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile - quota banca

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata Semestrale per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno

		30.000,00		
9,074%	12	€ 16.357,37	Non previsto	Non previsto
9,074%	24	€ 8.857,37	€ 8.330,55	€ 8.030,55
9,074%	36	€ 6.357,37	€ 6.107,40	€ 5.707,40
9,074%	48	€ 5.107,37	€ 4.995,83	€ 4.545,83
9,074%	60	€ 4.357,37	€ 4.328,88	€ 3.848,88

quota finanziaria

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 30.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno
9,074%	12	€ 2.624,57	Non previsto	Non previsto
9,074%	24	€ 1.371,56	€ 1.398,19	€ 1.344,93
9,074%	36	€ 955,03	€ 990,52	€ 919,55
9,074%	48	€ 747,61	€ 787,50	€ 707,71
9,074%	60	€ 623,83	€ 666,35	€ 581,31

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.bancasantagiulia.it .

SERVIZI ACCESSORI

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.

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.

Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Adempmenti notarili	in autonomia - da corrispondere direttamente al professionista
Imposta di registro	Se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti al contratto di credito di cui al presente documento nella misura prevista dalla disciplina fisclale tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni
Disponibilità dell'importo	il giorno dell'erogazione del mutuo

RATING DI LEGALITA' Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate		
Tasso di interesse nominale annuo	0,25 punti in meno	
Istruttoria:	- spese	(V. SOTTO) euro in meno rispetto all'importo massimo
	- durata	(V. SOTTO) giorni in meno
Istruttoria e delibera	Riduzione del 10,00%	
Istruttoria e delibera	Entro 30 giorni lavorativi	
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 0,0 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 cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il contratto di mutuo è 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;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura sopra indicata.

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 dovutole.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Tempi massimi di chiusura del rapporto 5 giorni.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca Santa Giulia Via Quartieri 39 25032 Chiari BS ufficio.reclami@bancasantagiulia.it oppure a bancasantagiulia@legalmail.it , che risponde entro 30 giorni dal ricevimento

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, lo stesso invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it ., 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 mediazione finalizzata alla 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 .

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
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..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	*Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.*
Piano di ammortamento "italiano"	*Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.*
Piano di ammortamento "tedesco"	*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.*
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso 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.
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.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo 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.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.
Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:
a) contratti di mutuo a **tasso variabile**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.
b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**
• 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
d) per i contratti di mutuo **a tasso misto**
• d.l) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
• d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
• d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:
1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.