CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI

PRONTOMUTUO
TASSO FISSO CON FORMULA T5 PRIMA CASA (Edizione del 04/04/2024)

INFORMAZIONI SULLA BANCA E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione e Forma Giuridica:	Banca Popolare Pugliese S.C.p.A.
Sede Legale:	73052 Parabita (LE) VIA PROVINCIALE PER MATINO, 5
Sede amministrativa:	73046 MATINO (LE) - VIA LUZZATTI, 8
Capitale sociale al 31.12.2020:	183.084.198,00 EUR
Codice Fiscale e Partita IVA:	02848590754
Indirizzo Internet:	www.bpp.it
Indirizzo email per assistenza Clienti:	digibank.customer@bpp.it
NUMERO VERDE ASSISTENZA CLIENTI:	800 99 14 99
Numero fax:	0833/500198
Numero telefono:	0833/500111
Nr. Iscrizione Albo Banche presso la Banca d'Italia:	5218.3.0
Nr. Iscrizione al Tribunale di Lecce:	17148
Nr. Iscrizione C.C.I.A.A. di Lecce:	176926
Gruppo Bancario di Appartenenza:	Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare Pugliese
Nr. Iscrizione Albo dei Gruppi Bancari:	5262.1

OFFERTA FUORI SEDE

DATI DEL SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

Nome e Cognome/Ragione Sociale: .....
Sede (indirizzo): .....
Numero di Telefono/indirizzo email: .....
Iscrizione ad Albi .....
Numero Delibera Iscrizione all'Albo .....
Qualifica .....

INFORMAZIONI PER IL CLIENTE

Per le informazioni relative alle commissioni o altre somme, che la Banca versa al Soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza per i servizi dallo stesso prestati in relazione al contratto del credito, il Cliente potrà fare riferimento al documento denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato" disponibile dal 01 Novembre 2016.
Il Cliente ha il diritto di chiedere ed ottenere informazioni sulle commissioni che il Soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza percepisce dalla Banca.
Il soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza è soggetto a vincolo di agenzia monomandatario operando in via esclusiva con Banca Popolare Pugliese.
La presentazione di un eventuale reclamo, nei confronti del Soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza, deve avvenire secondo le modalità previste nell'apposita Sezione delle presenti Informazioni Generali.
Elenco dei documenti consegnati in aggiunta al presente Foglio Informativo:

- Rilevazione TEGM
- Guida Arbitrio Bancario Finanziario
- _____

Nome e cognome del Cliente destinatario dell'offerta .....
Data ..... Firma del Cliente per avvenuta ricezione del presente Foglio Informativo e dei documenti sopra elencati .....

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Descrizione	Valore
Il Credito Immobiliare	Il **Credito Immobiliare** è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 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 credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il Credito Immobiliare 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.

Canale di vendita	Il prodotto "Prontomutuo" può essere distribuito dalle Filiali di Banca Popolare Pugliese o dalla rete di Agenti in Attività Finanziaria che collaborano con Banca Popolare Pugliese. I Mutui della serie "Prontomutuo" possono essere utilizzati anche per l'accollo di Mutui Edilizi erogati dalla Banca Popolare Pugliese.
Prontomutuo Prima Casa	Il Prontomutuo Prima Casa è un finanziamento a medio lungo termine destinato esclusivamente all'acquisto della prima casa. Le condizioni perché un mutuo possa essere definito "prima casa" sono le seguenti: - acquisto abitazione non di lusso; - l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula (criterio da estendere anche al personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia).

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso con variazione ogni 5 anni
Il tasso di stipula rimane fisso per i primi 5 anni e altrettanto rimane fissa la rata. Al termine dei primi 5 anni viene stabilito il nuovo tasso derivante dalla quotazione aggiornata dell'indice di riferimento (IRS 5 anni) sommato allo spread fissato alla stipula: il tasso aggiornato e la rata rimangono fissi per i successivi 5 anni. Questo meccanismo di aggiornamento si ripete ogni 5 anni fino all'estinzione del mutuo.
Rischi specifici legati alla tipologia del contratto
Il rischio è rappresentato dall'andamento dell'indice di riferimento (IRS 5 anni) al termine dei primi cinque anni e per le successive revisioni quinquennali. Dopo i 5 anni in cui la rata è rimasta costante, l'andamento dei tassi potrebbe determinare una variazione della stessa, in aumento o in diminuzione, fino alla successiva revisione.
Finanziamenti denominati in valuta estera
Il mutuo, regolato in Euro, è denominato in valuta estera - secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdeces del T.U.B. e le relative Disposizioni attuative - se il Consumatore, al momento della conclusione del contratto:
- percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il contratto; ovvero
- ha la residenza in uno Stato membro dell'Unione Europea la cui valuta è diversa da quella in cui è denominato il finanziamento.
Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'Euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del Paese in cui ha la residenza al momento della conclucione del contratto) rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione incide sull'importo totale dovuto.
Ai sensi della Legge, il Cliente ha il diritto di converitre la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del Consumatore:
a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.
Il diritto di conversione può essere esercitato dal Cliente quando la variazione del tasso di cambio rispetto all'Euro è pari o superiore al 20% in relazione al momento della conclusione del contratto.

Per saperne di più:
La **"Guida Comprare una casa - il mutuo ipotecario"**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della Banca www.bpp.it.

FINALITA' DEL PRODOTTO DI FINANZIAMENTO

Il **Prontomutuo a Tasso Fisso con Formula T5 Prima Casa** è il finanziamento con garanzia ipotecaria o fondiaria di 1° grado su un immobile residenziale, finalizzato all'acquisto della prima casa. Si tratta di una soluzione innovativa che coniuga le caratteristiche del tasso fisso con la previsione di una sua variabilità ad intervalli regolari di tempo.
Le condizioni perchè un mutuo possa essere definito "prima casa" sono le seguenti:
- acquisto abitazione non di lusso;
- l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, criterio da estendere anche al personale delle Forze Armate e Forze di Polizia.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo Totale del Credito: Euro 100.000,00

Costo Totale del Credito: Euro 106.828,63

Importo totale dovuto dal Cliente: Euro 205.371,20

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,83%

Le voci di costo sopra riportate sono state calcolate sul seguente esempio rappresentativo *(finanziamento stipulato con atto notarile unilaterale)*:

Finanziamento a TASSO FISSO CON FORMULA T5 PRIMA CASA	
Importo	Euro 100.000,00
Durata	30 anni
Tasso	5,53%
Istruttoria	(1,10% su importo finanziato): 1.100,00 Euro; con un minimo di 750,00 Euro ed un massimo di 2.750,00 Euro
Imposta sostitutiva	Euro 250,00
Commissioni di incasso rata	Euro 0,00
Perizia	Euro 290,00

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 dell'indice di riferimento.

VOCI		**COSTI**
Importo massimo finanziabile		Non superiore all'80% del valore dell'immobile e comunque fino a 500.000,00 Euro
Durata		- Per l'ammortamento: massimo 30 anni; - Per il preammortamento: massimo 1 mesi.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale (TAN)	Con riferimento alla data dell'ultima edizione del foglio contenente le Informazioni Generali il Tasso di Interesse Nominale è: - Durata pari a 30 anni: 5,53 %
	Indice di riferimento	IRS 5 anni. Il valore dell'Irs è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea (EBF) che raccoglie i principali istituti di credito dell'UE ed è indipendente dalle banche centrali. Dopo i primi 5 anni il mutuo a tasso fisso T5 si presenterà con questa formula: · **Irs 5 anni + Spread annuo** dove l'Irs è la componente fissa per i 5 anni, lo Spread è la componente fissa per tutta la durata del finanziamento. Le variazioni dell'indice di riferimento, pertanto, non si riflettono sull'importo o sul numero delle rate, né in senso migliorativo né in senso peggiorativo nei 5 anni di riferimento.
	Spread	Spread per le revisioni quinquennali: - Durata pari a 30 anni: 2,85%
	Tasso minimo	Il tasso applicato al contratto non sarà mai inferiore al valore dello spread, anche nell'ipotesi in cui l'indice di riferimento dovesse assumere valore negativo nelle revisioni quinquennali.
	Tasso di interesse preammortamento	Quello previsto per l'ammortamento salvo diversa pattuizione (vedi "TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO")

	Regolamento degli interessi		In relazione alle modalità di calcolo e liquidazione degli interessi attivi e passivi, la Banca si adegua alle disposizioni di cui all'art. 120 comma 2 del TUB ed alle delibere di attuazione del CICR tempo per tempo vigenti.
SPESE	SPESE PER STIPULA CONTRATTO	Istruttoria	Spese addebitate al Cliente in caso di delibera positiva: - 1,10% del capitale finanziato con un minimo di 750,00 Euro ed un massimo di 2.750,00 Euro - 0,50% del capitale finanziato, senza alcun valore minimo e massimo nel caso in cui il Cliente risulta socio della Banca Popolare Pugliese
		Perizia tecnica	Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi: Perizia tecnica I costi di rilascio della Perizia Tecnica sono costi addebitati direttamente al Cliente durante l'istruttoria del finanziamento, indipendentemente dall'esito della delibera. Il costo di perizia per un immobile ad uso residenziale è pari ad Euro 290,00.
		Imposta sostitutiva	Imposta pari al 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma finanziata.
		Adempimenti notarili	Per gli adempimenti notarili è il Cliente a sostenere le relative spese, scegliendo il Notaio di sua fiducia. Qualora il Cliente decida di non avvalersi della stipula con atto unilaterale è a carico del Cliente la commissione per partecipazione al rogito notarile pari a Euro 150,00.
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	Nessuna
		Incasso rata	Importo massimo: 0,00 Euro
		Invio comunicazioni	- Invio documentazione in formato elettronico: Euro 0,00; - Invio documentazione su supporto cartaceo: Euro 0,00
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 100,00
		Accollo mutuo	Euro 100,00
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
		Importo spese sollecito	Euro 5,00 per ciascun sollecito
		Spese per certificazione interessi	15,00 Euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento e tipologia di rata		PIANO CLIENTE FRANCESE (RATE COSTANTI)
	Periodicità delle rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale, Annuale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi				
Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,00% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,00% dopo 2 anni (*)
5,53 %	30 anni	Eur 569,67	Invariate	Invariate

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.bpp.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora
Nel caso in cui il pagamento delle rate sia effettuato dopo il 5° giorno successivo alla scadenza, viene applicata una maggiorazione sul tasso di interesse in ragione di 1,5 punti per i giorni effettivi di ritardo. In ogni caso, il tasso di mora non può superare il "tasso soglia di usura" vigente al momento della stipula dei Contratti di mutui ipotecari, fondiari e chirografari, ex decreto legge 29/12/2000 n.394.

Sospensione pagamento rate
Non prevista

Imposta di registro
Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

Tasse Ipotecarie
Per l'iscrizione dell'ipoteca è il Cliente a sostenere le relative tasse, in sede di stipula presso il Notaio di sua fiducia.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
40 giorni lavorativi (tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa, compresa perizia, e la stipula del mutuo).

Tempi di messa a disposizione delle somme erogate
5 giorni lavorativi dalla ricezione da parte della Banca della documentazione notarile e/o dalla consegna alla Banca di eventuale documentazione necessaria della tipologia del mutuo, previa approvazione della richiesta.

ALTRO

Polizza CPI -Credit Protection Insurance- (facoltativa a carico del cliente)

La polizza CPI AXA non è obbligatoria. La Polizza prevede n. 3 opzioni sottoscrivibili riservate rispettivamente:
-opzione 1: a tutti gli assicurati produttori o meno di reddito;
-opzione 2: ai soli produttori di reddito;
-opzione 3: ai soli Dipendenti Privati con contratto a tempo indeterminato.
Le aliquote assicurative, variabili per la durata della copertura, rientrano nelle seguenti fasce:
-opzione 1: da 1,00% a 5,90%;
-opzione 2: da 1,20% a 6,19%;
-opzione 3: da 3,66% a 9,30%.
Per maggiori dettagli si rimanda al Fascicolo Informativo AXA.

Polizza incendio/scoppio (obbligatoria a carico banca)
Gli immobili offerti in garanzia devono essere assicurati contro i danni da incendio e atti vandalici.
Tale garanzia è offerta gratuitamente al cliente dalla Banca che ha stipulato, con primaria compagnia di assicurazione, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca, per la prevenzione del proprio rischio di credito.
La polizza assicura il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile fino alla concorrenza del debito residuo, fermo restando che le somme liquidate dalla Compagnia si intendono cedute pro-solvendo alla Banca per l'estinzione o la riduzione del credito da quest'ultima vantato nei confronti del cliente.
L'Assicurazione è prestata nella forma a primo rischio assoluto e cioè senza l'applicazione della regola proporzionale di cui all'art. 1907 del Codice Civile.
Resta salva la facoltà del cliente di sottoscrivere altra copertura assicurativa a suo carico a garanzia della perdita dell'immobile a causa di incendio e scoppio, a condizione che lo stesso comunichi l'esistenza di altre assicurazioni alle rispettive controparti.
In caso di sinistro, il mutuatario ha l?obbligo di comunicare l'evento dannoso nel più breve tempo possibile, e comunque entro e non oltre 3(tre) giorni, contattando la Banca ai seguenti recapiti pec:
- customer.care@pec.bpp.it
- sistemi.pagamento@pec.bpp.it

Per immobile oggetto di acquisto/ristrutturazione proveniente da donazione o successione testamentaria (polizza obbligatoria a carico del cliente)
Qualora il finanziamento sia finalizzato all'acquisto o ristrutturazione di un immobile che provenga da donazione è necessaria una copertura Assicurativa obbligatoria a carico del cliente per garantire la Banca dalle ragioni dei terzi aventi causa dal donatario per venti anni fin quando il donante sia ancora in vita o non siano trascorsi dieci anni dall'apertura della sua successione.
Qualora l'immobile provenga da successione testamentaria è necessaria una copertura Assicurativa obbligatoria a carico del cliente per garantire la Banca da terzi lesi nei loro diritti di legittimari, che abbiano esperito con successo azione di riduzione nei confronti degli eredi e abbiano acquisito nei confronti dell'Assicurato diritto alla restituzione, in tutto o in parte dell'Immobile di provenienza successoria.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta. Il

credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti:
- Fotocopia documento identità in corso di validità;
- Fotocopia tesserino tessera sanitaria;
- Copia del cedolino della pensione/stipendio;
- Copia dell'ultima Dichiarazione Fiscale (CUD; Unico; 730...);
- Copia dell'atto di provenienza (acquisto/successione/donazione);
- Depositi e/o titoli e/o disponibilità su c/c;
- Visure catastali per disponibilità patrimonio immobiliare;
- Eventuale documentazione relativa ad altri finanziamenti in corso;
- Attestato di prestaz. energetica (A.P.E.) per gli immobili oggetto di mutuo e/o offerti in garanzia.
- Stato di Famiglia.

Per la verifica del merito di credito, la Banca si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione Anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 1 giorno senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il Cliente 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 del rapporto

5 giorni lavorativi.

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca, che deve rispondere entro il termine previsto per legge, tramite una richiesta scritta inviata:
- a mezzo raccomandata all'indirizzo "Banca Popolare Pugliese" - Ufficio Reclami - Via Luigi Luzzatti, 8 - 73046 Matino (LE);
- a mezzo fax al numero 0833/500273;
- a mezzo posta elettronica: ufficio.reclami@pec.bpp.it;

Il reclamo può essere anche consegnato alla Filiale della Banca presso cui viene intrattenuto il rapporto (che provvede a rilasciare ricevuta).
Il cliente, qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta entro il termine previsto per legge, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla Banca), può:
- presentare un ricorso all'**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 il relativo regolamento disponibile presso le Filiali e sul sito www.bpp.it ovvero:
- attivare il procedimento di conciliazione presso il **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR con sede in Roma, Via delle Botteghe Oscure n. 54 (telefono 06-674821 - fax 06-67482250 - e-mail: associazione@conciliatorebancario.it), in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca sia dal Cliente e, se quest'ultimo riveste la qualifica di "Consumatore", la conciliazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del Cliente stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali della Banca.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti costituisce tentativo di conciliazione e quindi - in quanto stabilito dalla legge - **condizione di procedibilità** della successiva azione davanti all'Autorità Giudiziaria.
Maggiori indicazioni sono nella Guida ABF, la quale si compone delle sezioni "L'ABF in parole semplici" e la "Guida all'utilizzo del Portale ABF"corredata dai vari moduli necessari per la presentazione del ricorso. Tali guide sono a disposizione della clientela presso le Filiali della Banca e sul sito www.bpp.it e/o sul sito internet dell'ABF.

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 finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.
In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, il Cliente ha diritto a ricevere la differenza.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.

Atto bilaterale	All'atto della stipula sono presenti dinanzi al Notaio della Banca un rappresentante e il Cliente.
Atto unilaterale	L'atto unilaterale di mutuo ipotecario presenta le seguenti caratteristiche: - Non richiede la costituzione, all'atto della stipula, di un rappresentante della Banca; - Si perfeziona con la sola presenza del Cliente (parte mutuataria) presso lo studio del Notaio prescelto; - Comporta l'invio al Cliente, da parte della Banca, dei seguenti documenti: a) proposta contrattuale di mutuo; b) bozza dell'atto di accettazione di proposta di mutuo; c) l'accettazione della proposta di mutuo si intende conosciuta dalla Banca nel momento in cui viene sottoscritto l'atto dalla parte mutuataria. In questo momento, pertanto, si perfeziona il contratto di mutuo.
Commissione per chiusura della pratica	Commissione per la cancellazione dell'ipoteca e per la chiusura della pratica di finanziamento.
Imposta di Registro	Imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza) dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2,00% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Interessi di mora	Interessi dovuti per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Polizza assicurativa facoltativa	La polizza Credit Protection Insurance è un contratto di puro rischio e cioè un contratto di assicurazione in cui le prestazioni sono legate esclusivamente al verificarsi di eventi quali il decesso, l'invalidità, l'inabilità dell'assicurato. È una soluzione assicurativa che copre la responsabilità patrimoniale dell'assicurato relativamente alle sue obbligazioni contrattuali nei confronti della Banca prestataria del credito.
Polizza incendio	Assicurazione immobile obbligatoria gratuita. Sostenuta interamente dalla Banca che ha stipulato, con primaria compagnia di assicurazione, al fine di gestione del rischio di credito, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca. La polizza assicura il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile fino alla concorrenza del debito residuo ? fermo restando che le somme liquidate dalla Compagnia si intendono cedute pro-solvendo al Finanziatore per l'estinzione o la riduzione del credito da quest'ultimo vantato nei confronti del cliente.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo durante il quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Importo che il mutuatario paga periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
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.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili.
Tasso di ingresso	Tasso sul periodo di preammortamento, dovuto per il periodo che va dall'erogazione del mutuo sino all'inizio dell'ammortamento dello stesso.
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 e, quindi, vietato, bisogna aggiungere, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 108/96 e del d.l. n. 70/2011, ai tassi medi rilevati, aumentati di un quarto, un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra la soglia e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso fisso i primi n. mesi/anni	Il tasso resta fisso per i primi mesi/anni stabiliti nel contratto.
Tasso misto	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile o viceversa a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.
Tasso variabile	Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.