

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO AGEVOLATO PER ABITAZIONI PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen Silandro

Soc. Cooperativa

Sede legale ed amministrativa: Via Principale no. 33 - 39028 Silandro

Tel.: 0473/730214 – Fax: 0473/621684

PEC: pec08244@raiffeisen-legalmail.it

Indirizzo e-mail: rk_schlanders@raiffeisen.it

Sito Web www.raiffeisen.it/schlanders

Codice ABI: 08244

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 4547.6.0

Cod.fisc., part. IVA ed iscritta al Registro imprese c/o CCIAA di Bolzano al n.: 00171320211

Iscrizione Registro Enti Cooperativi Bolzano N.: A145410 sezione: 1

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo ai sensi del D.L. n. 659/1996 ed al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 D.lgs. n. 415/1996

Membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS

CHE COS'È IL MUTUO AGEVOLATO PER ABITAZIONI PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO

Il prestito agevolato, secondo la delibera della Giunta provinciale n. 895/2025 del 31.10.2025, è destinato al finanziamento della costruzione, acquisto o recupero di un'abitazione per il fabbisogno abitativo primario ed è collegato a un contributo della Provincia Autonoma di Bolzano.

Gli importi del prestito agevolato variano tra 50.000 e 250.000 euro. Per i richiedenti coniugati o conviventi in unione di fatto, l'importo massimo è aumentato a 350.000 euro, a condizione che entrambi siano comproprietari dell'immobile.

La durata minima è di 10 anni, mentre la durata massima è di 25 anni (con tasso fisso) o 30 anni (con tasso variabile).

È concesso esclusivamente come mutuo ipotecario.

Il prestito può essere erogato anche in più tranches in base allo stato di avanzamento dei lavori.

Mutuo a tasso fisso

Il tasso d'interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

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.

- **Prestito a tasso fisso per l'intera durata del finanziamento (max. 25 anni);**
- **Il tasso di riferimento è quello rilevato il giorno 20 (o primo giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di stipula del contratto di mutuo, con validità per l'intera durata del contratto**
- **EurIRS 10 anni per prestiti con durata di 10 anni;**
- **EurIRS 15 anni per prestiti con durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni;**
- **EurIRS 20 anni per prestiti con durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni;**
- **EurIRS 25 anni per prestiti con durata superiore a 20 anni.**
- **Arrotondamento del parametro a 0,10 punti percentuali.**
- **Soglia minima EurIRS: zero.**
- **Spread applicabile: massimo 0,70 punti percentuali.**

Mutuo a tasso variabile (indicizzato)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'Euribor 365 (3M).

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.

- **Prestito a tasso variabile per l'intera durata del finanziamento (max. 30 anni);**
- **Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni).**
- **Il tasso di interesse è quello rilevato il primo giorno del trimestre solare e rimane valido per l'intero trimestre.**

- **Soglia minima Euribor: zero.**
- **Arrotondamento del parametro a 0,25 punti percentuali.**
- **Spread applicabile: massimo 0,50 punti percentuali.**

Requisiti e obblighi dei beneficiari

Il prestito agevolato può essere richiesto esclusivamente da persone che soddisfano i requisiti previsti.

Il finanziamento può essere concesso solo come mutuo ipotecario ed è soggetto a diverse condizioni, indicate nell'articolo 4.

1. *persone beneficiarie delle agevolazioni per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale 13/1998;*
2. *persone che hanno presentato domanda per i contributi per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale 13/1998*
3. *vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della LP 13/1998*
4. *vincolo per residenti ai sensi dell'art. 39 della LP 9/2018*

La conseguenza in caso di mancata concessione della domanda è l'applicazione delle condizioni di mutuo previste dal contratto con la banca.

Ciò si riferisce all'art. 8, comma 6, secondo cui sussiste l'obbligo di rimborso anticipato del prestito agevolato, fatta salva la possibilità da parte della banca di proseguire il finanziamento o di applicare uno spread più elevato, già definito nel contratto.

Revoca e rinuncia al contributo comportano la stessa conseguenza, così come la richiesta di cancellazione del vincolo sociale o del vincolo per residenti.

Il mutuo deve essere vincolato alla costruzione, acquisto o recupero dell'abitazione.

I richiedenti si impegnano inoltre a rispettare tutte le destinazioni d'uso, prescrizioni e obblighi di comunicazione previsti nell'ambito della misura di sostegno.

Il prestito agevolato è cumulabile con un mutuo risparmio casa (Bauspardarlehen) o con altri mutui per la prima casa.

Il rimborso del prestito agevolato avviene mediante rate mensili o semestrali, con piano di ammortamento alla francese.

Per saperne di più:

La **"Guida pratica al mutuo: Il mutuo per la casa in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio con tasso nominale di 4,000% nel caso di **tasso fisso**:

4,174% calcolato su un capitale figurativo di euro 350.000,00 per la durata del finanziamento di 25 anni, con rate mensili, spese conclusione del contratto: spese istruttoria pratica 1.000,00 euro (0,5% max. 1.000,00€), imposta sostitutiva 875,00 euro (0,25% dell'importo del prestito), spese annuali: 0,21 euro trasparenza, 2,50 euro commissione di incasso rata mensile, 61,00 euro assicurazione della casa, stima 231,80 euro (iva inclusa).

Esempio con tasso nominale di 2,750% nel caso di **tasso variabile (indicizzato)**:

2,874% calcolato su un capitale figurativo di euro 350.000,00 per la durata del finanziamento di 30 anni, con rate mensili (Euribor 3m/365g 2,057% + spread 0,500%), spese conclusione del contratto: spese istruttoria pratica 1.000,00 euro (0,5% max. 1.000,00€), imposta sostitutiva 875,00 euro (0,25% dell'importo del prestito), spese annuali 0,21 euro trasparenza, 2,50 euro commissione di incasso rata mensile, 61,00 euro assicurazione della casa, stima 231,80 euro (iva inclusa).

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Il prestito agevolato è compreso tra 50.000,00 e 250.000,00 euro. Per i richiedenti coniugati o conviventi in unione di fatto, l'importo è compreso tra 50.000,00 e 350.000,00 euro, a condizione che tali persone siano comproprietarie dell'immobile.
	Durata	La durata minima è di 10 anni. La durata massima è di 25 anni per il tasso fisso e di 30 anni per il tasso variabile.

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: 4,20% (10 anni) 4,30% (15 anni) 4,30% (20 anni) 4,20% (25 anni) Tasso variabile: 3,250%
	Parametro	Se tasso fisso: EurIRS 10/15/20/25 anni, arrotondamento a 0,10 punti percentuali e spread massimo di 0,70 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo. Se tasso variabile: Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni), arrotondamento del parametro a 0,25 punti percentuali e spread massimo di 0,50 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo.
	Misura minima del tasso debitore	Se tasso fisso: Soglia minima EurIRS: 0,000% più lo spread. Se tasso variabile: Soglia minima Euribor: 0,000% più lo spread.
	Tasso di riferimento	Se tasso fisso: EurIRS 10 anni per mutui con durata di 10 anni EurIRS 15 anni per mutui con durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni EurIRS 20 anni per mutui con durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni EurIRS 25 anni per mutui con durata superiore a 20 anni. Se tasso variabile: Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni).
	Spread	Se tasso fisso: Spread massimo: 0,70 punti percentuali In caso di perdita dei requisiti previsti dalla delibera della Giunta provinciale, viene applicato lo spread di 5,00 punti percentuali (Credito immobiliare) Se tasso variabile: Spread massimo: 0,50 punti percentuali In caso di perdita dei requisiti previsti dalla delibera della Giunta provinciale, viene applicato lo spread di 5,70 punti percentuali (Credito immobiliare)
	Tasso di interesse di preammortamento	Se tasso fisso: EurIRS 10/15/20/25 anni, arrotondamento a 0,10 punti percentuali e spread massimo di 0,70 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo. Se tasso variabile: Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni), arrotondamento del parametro a 0,25 punti percentuali e spread massimo di 0,50 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo.
	Misura minima del tasso debitore	Se tasso fisso: Soglia minima EurIRS: 0,000% più lo spread. Se tasso variabile: Soglia minima Euribor: 0,000% più lo spread.
	Tasso di mora	5,00 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Istruttoria	0,5% dell'importo del mutuo e massimo 1.000,00 euro
	Perizia tecnica	Effettuato da terzi, per immobile un massimo di 2.000,00 € più IVA secondo le prescrizioni di legge. I costi sono dovuti anche se il mutuo non è stato accordato o non è stato utilizzato.
	Incasso rata	euro 2,50 Con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa.

	Invio comunicazioni	0,21 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo 0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto 0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza via e-mail 0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118
	Invio altre comunicazioni ed informazioni	2,00 euro
	Spese di spedizione avviso scadenza rata	2,50 euro
	Lettera di sollecito	5,00 euro
	Attestazione degli interessi e/o stato passivo	0,00 euro
	Variazione/restrizione ipoteca	a carico del cliente
	Variazione garanzia	0,00 euro
	Accollo mutuo	0,00 euro
	Sospensione pagamento rate	0,00 euro
	Altro	2,00 euro per singola copia di documenti archiviati, ordine del cliente
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	rata costante: in caso di variazione del tasso di interesse, di conseguenza si cambia l'importo delle singole rate di rimborso. rata fissa: l'importo delle singole rate di rimborso rimane invariato anche in caso di variazione del tasso di interesse. Se un aumento del tasso di interesse rende impossibile il rimborso del prestito entro la data di scadenza, il debito residuo alla data di scadenza viene rimborsato con l'ultima rata di rimborso in un'unica soluzione (la cosiddetta "maxirata").
	Variazione del tipo di rata nel corso della durata del contratto	tramite rinegoziazione, che richiede un'adeguata istruttoria.
	Periodicità delle rate	Mensile o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso fisso: Il tasso di riferimento è quello rilevato il giorno 20 (o primo giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di stipula del contratto di mutuo, con validità per l'intera durata del contratto

Tasso variabile (indicizzato): Il tasso di riferimento è pubblicato sulla stampa specializzata ("Il Sole 24 Ore") e rilevato il primo giorno di ciascun trimestre solare e rimane valido per l'intero trimestre (Transazione "MAZI – Tassi di mercato" registrata centralmente dalla RIS Kons GMBH e confermata dalla Cassa Centrale Raiffeisen S.p.a).

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

PARAMETRO DI RIFERIMENTO <http://www.leitzinsen.info/eurozone.htm>

	Euribor 3m/365g Trim.	EUR IRS 10 anni	15 anni	20 anni	25 anni
01.10.2026	2,625				
21.09.2026		3,50	3,55	3,54	3,47

Prima della conclusione del contratto è opportuno verificare il piano d'ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Qualora il tasso di riferimento il giorno sopra stabilito non dovesse essere pubblicato, verrà applicato il tasso di riferimento della prima pubblicazione successiva alla predetta data sulla stampa specializzata ("Il Sole 24 Ore").

Laddove il tasso di riferimento come oggi applicato non dovesse essere più rilevato, le parti concordano di applicare il tasso di riferimento sostitutivo come individuato dalla Banca sulla base del piano di sostituzione dalla medesima adottato ai sensi dell'art. 28 (2) del Regolamento (UE) 2016/1011. Lo Spread e l'arrotondamento rimangono invariati. Il suddetto piano di sostituzione è pubblicato per consultazione sul sito web della Banca.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
4,00 %	10	Euro 1.012,45
4,00 %	15	Euro 739,69
4,00 %	20	Euro 605,98
4,00 %	25	Euro 527,84

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
2,750 %	10	Euro 954,11	Euro 1.030,07	Euro 881,76
2,750 %	15	Euro 678,62	Euro 765,11	Euro 598,44
2,750 %	20	Euro 542,16	Euro 636,42	Euro 456,87
2,750 %	25	Euro 461,30	Euro 562,12	Euro 372,01

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Presupposto che non ci sia un tasso minimo.

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.

Servizi accessori

Assicurazione immobile

Il Cliente, l'eventuale costituente l'ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati a tenere regolarmente assicurati contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo, i fabbricati e le pertinenze, nonché le costruzioni che venissero erette sui loro immobili, per un importo ritenuto equo dalla Banca e presso una società a questa gradita.

Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca, nei casi previsti ed ammessi dalla normativa al riguardo.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, perde in tal caso le prestazioni della polizza.

La Banca è comunque autorizzata a chiedere alla Società Assicuratrice la corrispondente dichiarazione di vincolo e a provvedere all'assicurazione e al pagamento dei relativi premi in luogo e a spese della parte mutuataria o del costituente l'ipoteca, se questi siano inadempienti al suddetto impegno.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

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.

Per maggior dettagli su caratteristiche e costi della/e eventuale/i polizza/e assicurativa/e si rinvia alla documentazione delle società di assicurazioni.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

tasso di mora	non incluso
sospensione pagamento rate	0,00 Euro
adempimenti notarili	non incluso
imposta di registro	non incluso
tasce ipotecarie	non incluso
Imposta di bollo	non incluso
polizza vita in caso di morte	non incluso
istruttoria (se prestati da soggetti terzi)	vengono addebitate

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	60 giorni (al massimo)
Disponibilità dell'importo	l'importo di mutuo ipotecario e non ipotecario è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto. L'importo di mutuo viene erogato con più versamenti se trattasi di mutuo di scopo.
Altro	non previsto
Altro	
controllo periodico	0,00 euro
compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo	0,00 euro
istruttoria pratica prolungamento piano d'ammortamento	0,00 euro
commissione per affrancare l'immobile ipotecato nel Comune, nella Provincia e fuori Provincia	0,00 euro

Se a causa di un particolare presupposto che il Cliente soddisfa trovano applicazione condizioni economiche speciali, le stesse saranno applicate fino a quando il predetto presupposto sia soddisfatto. Se invece il presupposto viene meno, le condizioni economiche potranno modificarsi come contrattualmente stabilito.

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di un consulente della Cassa Raiffeisen Silandro

Informazioni sul servizio di consulenza	
gamma di prodotti considerati ai fini della consulenza	credito immobiliare offerto al consumatore
compenso dovuto dal consumatore per la consulenza (23)	0,00 euro
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	0,00 euro

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 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

estratto tavolare	Estratto catasto edilizio
Piano di divisione	Piano di divisione in porzioni materiali
Progetto approvato	Concessione edilizia
Preventivo dei costi o documentazione sulle spese e costi (ad esempio precontratto,...)	Piano di finanziamento
Dettaglio dei debiti bancari	Dichiarazione dei redditi
Busta paga	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECESSO, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata e recesso

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. In tal caso, il Cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari alla misura degli interessi e dei costi dovuti fino alla scadenza del contratto.

La Banca potrà, da parte sua, recedere dal contratto di mutuo, dando un preavviso di almeno 60 giorni, ma non prima che siano decorsi almeno 18 mesi e un giorno.

Portabilità del finanziamento

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

La chiusura del rapporto coincide con il pagamento degli importi dovuti.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica (CASSA RAIFFEISEN SILANDRO SOCIETA' COOPERATIVA, VIA PRINCIPALE 33, 39028 SILANDRO, PEC08244@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, CRA.SILANDRO@RAIFFEISEN.IT, fax: 0473/621584).

Il cliente rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 60 giorni dalla sua ricezione ovvero, in caso di servizi di pagamento, entro 15 giorni lavorativi, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo. Per ulteriori informazioni, si consulti il sito

www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure si contatti una Filiale della Banca d'Italia o la Banca.

Il Cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it).

Inoltre, nei casi in cui la contestazione alla banca tragga origine dalla mancata erogazione, dal mancato incremento o dalla revoca di un finanziamento, dall'inasprimento delle condizioni applicate a un rapporto di finanziamento o da altri comportamenti della banca conseguenti alla valutazione del merito di credito del cliente, è possibile formulare istanza in forma riservata al prefetto, o meglio, al Commissario del Governo.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, avvalersi di uno dei due procedimenti per la risoluzione stragiudiziale delle controversie citati nei commi precedenti; ciò ai sensi dell'articolo 5 comma 1-bis d.lgs. n. 28 del 4 marzo 2010. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente e con l'assistenza di un avvocato.

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 la Banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, la Banca può risolvere il contratto ed 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 la Banca 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 dalla vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte della Banca può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

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.
Imposta sostitutiva	Imposta applicata in caso di finanziamenti a medio e lungo termine (durata di almeno 18 mesi ed un giorno) e che copre tutte le altre imposte eventualmente dovute (imposta ipotecaria e catastale, imposta di registro etc.). La percentuale varia a seconda dello scopo del finanziamento.
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.
Tasso di riferimento (per i mutui a tasso variabile)/ Tasso di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia tecnica	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.
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.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse massimo	Soglia che il tasso di interesse dovuto dal Cliente non supera.
Tasso di interesse minimo	Soglia al di sotto della quale il tasso di interesse dovuto dal Cliente non scende.
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 (+25%), aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. In ogni caso, la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.

Silandro, il 01.10.2026