

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### MUTUO DA ASSEGNAZIONE

#### "BHW Dispo maXX"

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Finanziatore:**

**BHW Bausparkasse AG** (Società per azioni di Diritto Tedesco), appartenente al Gruppo Deutsche Bank AG, Succursale italiana. Sede sociale: Hameln (Germania). Direzione Generale per l'Italia: I-39100 Bolzano, Galleria Stella 4, angolo Via Portici; indirizzo telematico: [www.bhw.it](http://www.bhw.it); iscritta all'Albo delle Banche con i seguenti numeri: numero di matricola Albo 5355 e numero di codice meccanografico 3073.4.

Autorità di vigilanza estere competenti sulla Banca: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), con Sede a Bonn (Germania). Aderente al Fondo Depositi delle Casse di Risparmio e Credito Edilizio - Berlino (Germania) e degli Istituti di Credito di Diritto Privato - Colonia (Germania).

SPAZIO DA UTILIZZARE SOLO IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE, per l'identificazione del soggetto che entra in rapporto con il cliente

Nome: \_\_\_\_\_ Cognome: \_\_\_\_\_  
Qualifica: \_\_\_\_\_ Sede: \_\_\_\_\_

Eventuale numero di Iscrizione ad Albo/Elenco: \_\_\_\_\_

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio/lungo termine. In genere 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 anche 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.

#### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

**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, Eurirs, 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.

#### **Finanziamento a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso e del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

#### **Finanziamento a due tipi di tasso**

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia fra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

#### **Altro**

Il "mutuo da assegnazione" è un mutuo a **tasso fisso**.

Questo mutuo prevede un ammortamento di tipo "scalare alla francese". Il "mutuo da assegnazione" presuppone aver sottoscritto un Contratto di Risparmio Edilizio. Ed è proprio il contratto di risparmio edilizio che consente di accedere al "mutuo da assegnazione", purché siano rispettate le relative norme che lo regolano.

#### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

I rischi specifici legati a questa tipologia di mutuo sono quelli legati al tipo di tasso scelto.

Si ricorda inoltre che l'ammontare del mutuo, comprese le eventuali garanzie ipotecarie di pari grado o di grado precedente, non può superare di norma il 75% del valore dell'immobile attribuito dalla BHW Bausparkasse AG - Succursale italiana, cosicché può essere necessario l'apporto di capitale proprio. In singoli casi la concessione del mutuo può dipendere dalla messa a disposizione di ulteriori garanzie.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso la sede di BHW Bausparkasse AG e sul sito [www.bhw.it](http://www.bhw.it)

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO DA ASSEGNAZIONE**

**Importo totale del credito\*: 205.000,00€**

**Costo totale del credito: 61.038,00€**

**Importo totale dovuto dal cliente: 266.000,00 €**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,81% al massimo**

\* Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ossia l'importo finanziato al netto di tutte le spese trattenute in sede di erogazione (spese di perizia, spese di istruttoria, imposta sostitutiva di seguito quantificate).

Il TAEG tiene conto dell'imposta sostitutiva (conteggiata allo 0,25%) per un totale di Euro 512,50 che vengono trattenute direttamente dall'importo del finanziamento in sede di erogazione.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	Voci	Costi
	Importo massimo finanziabile	Non superiore al 75 % del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Durata da 5 a 20 anni circa
	Garanzie accettate	Il Finanziamento dovrà essere garantito da ipoteca su immobile residenziale situato in Italia. La valutazione dell'immobile - perizia- è obbligatoria ed è eseguita da un professionista incaricato dal Finanziatore.  Il costo, a carico del cliente, è di max.€ 300,00  Il Finanziatore si riserva la facoltà di richiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria (fidejussioni).
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione del parametro di tariffa al momento della stipula.)	Al massimo 5,00%, il minimo 1,90%
	Parametro di indicizzazione	Non è previsto
	Spread	Non è previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso contrattuale di ammortamento

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Non è previsto
		Perizia tecnica	La perizia viene eseguita da un professionista incaricato dal Finanziatore.  Non è previsto nessun costo.
		Imposta sostitutiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,25 dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per l'acquisto o la ristrutturazione di prima casa e sue pertinenze, per i finanziamenti con finalità sostituzione più liquidità e sostituzione più ristrutturazione, entrambi riferiti a prima e seconda casa nonché liquidità.</li> </ul>
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Nessun costo
		Incasso rata	Nessun costo con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
		Invio comunicazioni	Nessun costo ( in forma cartacea e online)
		Variatione / restrizione / rinnovo ipoteca	250,00 €
		Accollo mutuo	2 % del residuo del mutuo erogato per accolti tra parenti, oppure il 3 % del residuo del mutuo erogato per accolti tra terzi. Accolti per successione: spesa fissa di 30,00 €
		Sospensione pagamento rate	Solo nell'ambito di specifiche disposizioni di legge
		Spese mensili di tenuta conto	Nessun costo
		Interessi di messa a disposizione	3,00 % annuo sulle somme non erogate a partire del 1° giorno del secondo mese successivo alla data di accettazione dell'assegnazione
		Mancata erogazione	4,00 % sulla somma non erogata
		Sostituzione di garanzia	250,00 €
		Imposta di bollo	2,00 € annui

		Rimborso spese RID insoluti	10,00 € per ogni insoluto
		Copia conforme dell'originale di certificazioni ed estratti conto	15 €
		Assenso alla cancellazione dell'ipoteca	Gratuito, fatte salve eventuali spese notarili da regolare tra cliente e notaio
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

**Per una migliore comprensione delle tabelle che seguono, consigliamo la lettura del precedente capitolo "CHE COS'È IL MUTUO" e, in particolare, il capoverso dal titolo " IL MUTUO DI BHW BAUSPARKASSE AG E I SUOI RISCHI".**

#### Esempio di mutuo "da assegnazione" con scalare alla francese

Tasso di interesse applicato sulla base della tariffa scelta	Importo Mutuo	Durata del finanziamento (anni)	Il mutuo viene rimborsato con rate mensili costanti pari al 6 per mille della somma risparmiata (esempio € 100.00,00)
p.e. 1,90 %	205.000,00	10 anni	1.998,00 €
p.e. 5,00	205.000,00	11 anni	1.998,00 €

**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 presso la sede di BHW Bausparkasse AG e sul sito [www.bhw.it](http://www.bhw.it).**

## SERVIZI ACCESSORI

**Nessuno**

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Tasso di mora	TAN + 2%
Suspension pagamento rate	Solo nell'ambito di specifiche disposizioni di legge
Adempimenti notarili	Come da tariffario notarile
Assicurazioni immobile (incendio e scoppio)	Il cliente e i suoi successori e aventi causa sono obbligati ad assicurare e mantenere assicurati per tutta la durata del mutuo i fabbricati compresi nella garanzia ipotecaria, contro i rischi da incendio, fulmine, scoppi in genere e altri eventuali rischi accessori, mediante la sottoscrizione di una polizza vincolata a favore della Banca.
Assicurazione temporanea caso morte	La Banca può richiederne la sottoscrizione in alcuni casi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: nell'ipotesi in cui il mutuatario e/o il fideiussore abbiano 2 o più figli minori a carico).
Imposta sostitutiva	Conformemente al disposto dell'art. 17, 1° comma, del DPR 601/1973, così come modificato dall'articolo 12, comma 4° del DL 145/2013; l'importo massimo dell'imposta sostitutiva è il 2% dell'importo di mutuo, e tale importo è detratto all'atto dell'erogazione.
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalla relativa normativa pro tempore vigente.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria:

massimo 50 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi in cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo) vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente oppure emergano nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione o sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta..

### Erogazione e disponibilità dell'importo mutuato:

l'erogazione dell'importo mutuato avviene solitamente alla data del rogito notarile relativo al consenso di iscrizione di ipoteca, rilasciata quale garanzia dell'importo mutuato stesso. La disponibilità dell'importo mutuato, invece, avviene al massimo entro 16 (sedici) giorni dalla ricezione della documentazione prevista nel contratto di mutuo e, in ogni caso, non prima dell'iscrizione ipotecaria al grado richiesto ed avvenuto consolidamento della stessa. In caso di bonifico bancario, la somma mutuata sarà erogata esclusivamente all'avvenuto consolidamento dell'ipoteca, comprovato da relazione notarile definitiva.

## ALTRO

Nessuno

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

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

	Documento	Dipendenti/Pensionati	Professionisti	Imprenditori
Documenti Anagrafici	Fotocopia documento di identità (valido e leggibile)	x	x	X
	Fotocopia tesserino codice fiscale	X	x	x
	Certificato contestuale (Residenza, Stato di famiglia, Stato Civile)	x	x	X
	Permesso di soggiorno e certificato di cittadinanza (per cittadini stranieri)	X	x	x
	Estratto Atto di matrimonio o di stato libero (con annotazione del regime patrimoniale scelto)	x	x	X
	Omologa del Tribunale (in caso di separazione legale) / sentenza di divorzio; ovvero copia accordo con nulla osta del P.M. o copia accordo con nulla osta del Comune a seconda della procedura esperita (negoziante assistita o separazione consensuale e divorzio congiunto innanzi all'ufficiale dello stato civile)	X	x	x
	Ultimo Cedolino stipendio / pensione	X		
	Ultimo CUD / Dichiarazione dei redditi (730/ Unico) con relative ricevute di presentazione	X		
	Dichiarazione datore di lavoro attestante data di assunzione, qualifica professionale e tipo contratto (solo se l'informazione non è disponibile da busta paga o dichiarazione redditi)	X		
Documenti Redditali	Estratto conto degli ultimi 3 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca)	X		
	Mod. Unico degli ultimi due anni con relative ricevute di presentazione		x	X
	Mod. Unico dell'azienda riferito all'ultimo anno (se disponibile) completo di ricevuta di presentazione		X	x
	Certificato di iscrizione all'Albo professionale (qualora presente)		x	
	Copia delle ultime fatture emesse e/o del contratto d'opera stipulato con il committente (unicamente per i professionisti titolari di sola Partita IVA)		X	

Estratto conto degli ultimi 6 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca)		x	X
Certificato CCIA aggiornato			x

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 0,00 Euro.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

60 giorni

### Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore

#### 1. a mezzo posta raccomandata all'indirizzo:

BHW Bausparkasse AG

Ufficio Reclami

c/o Cerved Credit Management Group Srl

Viale dell'Unione Europea 6A/6B 20097 San Donato Milanese (MI)

#### 2. a mezzo Posta Elettronica all'indirizzo:

bhwitalia\_ufficio\_reclami@legalmail.it

#### 3. a mezzo fax ai seguenti numeri:

Fax +39 045 8251 499

L'Ufficio Reclami, per il tramite di Cerved Credit Management Group Srl, è raggiungibile telefonicamente ai seguenti numeri:

Tel.: +39 0471 255 400

da Lunedì a Venerdì con orario: 09.00 – 12.30 /14.00 – 17.00 (venerdì fino alle 16.00).

BHW Bausparkasse AG risponderà:

entro 60 giorni dalla ricezione;

entro 90 giorni dalla ricezione nel caso venga anche richiesta specifica documentazione ai sensi dell'articolo 119 del Testo Unico Bancario.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice, può rivolgersi al sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie presentando ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario.

Il modulo per il ricorso è disponibile sul sito web: [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) e presso tutte le Filiali di Banca d'Italia.

- La BHW Bausparkasse AG Succursale Italiana, aderisce altresì all'Ombudsman - Giuri bancario che consiste in un organo collegiale composto di 5 membri, avente Sede in via delle Botteghe Oscure n. 54, c.a.p. 00186 Roma, presso il conciliatore Bancario, telefono 06.674821, fax 06.67482250. Esso può essere interpellato nel caso di reclami relativi a servizi ed attività di investimento. Ulteriori

informazioni sono reperibili all'indirizzo web [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) oppure presso il suddetto Ufficio reclami della BHW Bausparkasse AG Succursale Italiana.

Resta impregiudicata per la clientela la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui il giudizio dell'ABF o dell'Ombudsman non siano favorevoli in tutto o in parte, ovvero se la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

## 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.

## 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:**

L'ammortamento finanziario è un procedimento per il graduale rimborso di un debito, regolato da un apposito piano che fissa le quote di capitale e di interessi da rimborsare..

**ASSEGNAZIONE, detta anche DATA DI ASSEGNAZIONE** : (*termine strettamente legato ai prodotti BHW*) In un contratto di Risparmio Edilizio l'assegnazione costituisce il presupposto per l'erogazione della somma di risparmio (vedi : somma di risparmio) sottoscritta. L'assegnazione è una data, calcolata mediante una formula matematica, contrattualmente stabilita, che prevede il raggiungimento di una cifra di valutazione (vedi : cifra di valutazione) ad una data di valutazione (vedi data di valutazione).

### **CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO:**

Trattasi di un complesso di norme contrattuali predisposte da uno dei contraenti per assicurare l'uniformità del contenuto di tutti i rapporti della stessa natura.

### **CONTRATTO DI RISPARMIO EDILIZIO** (*termine strettamente legato ai prodotti BHW*):

Il Risparmio Edilizio è una forma di risparmio finalizzata alla concessione di un mutuo edilizio con tasso di interesse basso e fisso, cioè non esposto alla fluttuazioni riscontrabili sui mercati finanziari.

### **DEBITO RESIDUO:**

Quota di capitale che la parte mutuataria deve ancora restituire in un mutuo in corso di ammortamento.

### **EROGAZIONE:**

Operazione con cui la Banca mette a disposizione l'importo finanziato.

### **ESTINZIONE ANTICIPATA:**

Rimborso di parte o di tutto il capitale residuo prima della scadenza del finanziamento.

### **EURIBOR:**

L' Euribor è un indice. Rappresenta cioè la rilevazione di una situazione di mercato. L'Euribor è il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee. Si tratta quindi di un'indicazione del costo del denaro.

### **EURIRS:**

Tasso interbancario di riferimento, spesso utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso.

### **IMPOSTA SOSTITUTIVA:**

Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

### **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.

### **MUTUO:**

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine.

**MUTUO DA ASSEGNAZIONE** (*termine strettamente legato ai prodotti BHW*): è un mutuo a tasso fisso. Presupposto per l'erogazione di un Mutuo da Assegnazione è l'avvenuto raggiungimento della data di assegnazione. Il mutuo da assegnazione viene concesso per un importo pari alla differenza tra la somma di risparmio accumulata ed il saldo del conto di Risparmio Edilizio stesso alla citata data di assegnazione.

### **MUTUO IMMEDIATO**, (*termine strettamente legato ai prodotti BHW*) :

Il mutuo immediato è mutuo con rimborso in unica soluzione, senza ammortamento. Condizione necessaria per l'ottenimento di un mutuo immediato è la sottoscrizione di un contratto di Risparmio Edilizio per un valore nominale sottoscritto pari all'importo finanziato.

Per la durata del mutuo immediato, il consumatore paga alla BHW Bausparkasse AG solo quote di interessi mensili sull'importo mutuato, accumulando contemporaneamente sul proprio conto di Risparmio Edilizio, quote mensili fino alla maturazione del diritto al mutuo da assegnazione.

**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.

**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.

**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 UNICA SOLUZIONE:**

L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

**RISTRUTTURAZIONE:**

La ristrutturazione consiste nei lavori svolti per il miglioramento estetico, strutturale o degli impianti di un immobile.

**ROGITO:**

Atto stipulato dal notaio.

**SOMMA DI RISPARMIO (termine strettamente legato ai prodotti BHW):**

È la somma contrattualmente pattuita in un contratto di Risparmio Edilizio.

**SPESE D'ISTRUTTORIA:**

Sono spese richieste per l'espletamento formalità necessarie al perfezionamento della pratica sino all'erogazione della somma finanziata.

**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, ad esempio quelle notarili.

**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 (TAN):**

Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

**TASSO DI MORA**

Sono gli interessi dovuti in caso di ritardato pagamento.

**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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.