



## FOGLIO INFORMATIVO

---

MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

### I - INFORMAZIONI SULLA BANCA EMITTENTE

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Società per Azioni**
- Sede legale e Direzione Generale: Via Vittorio Veneto 119 – 00187 Roma  
Tel +390647021 – <http://www.bnl.it>
- Codice ABI 1005
- Iscritta all'Albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario BNL – iscritto all'Albo dei gruppi bancari presso la Banca d'Italia al n. 5676
- Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A.  
- Parigi
- Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
- Codice Fiscale, Partita Iva e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma al numero 09339391006
- Dal Bilancio al 31/12/2008:
- Capitale Sociale Euro 2.076.940.000 i.v. –
- Riserve 508.635.738



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

#### Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione o del servizio

Con il contratto la Banca concede al mutuatario un finanziamento in euro, a tasso fisso o variabile, secondo il parametro di indicizzazione "Euribor" a 6 mesi, per una durata superiore a 18 mesi e, secondo le varie tipologie di prodotto, fino a 30 anni, garantito da ipoteca consolidata ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385. L'importo può arrivare fino all'80% del valore del bene da acquisire in garanzia o del costo di costruzione, ivi compreso quello dell'area. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative, secondo quanto previsto dalla delibera del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio del 22 aprile 1995). Il finanziamento può essere erogato in unica soluzione o in base agli stati di avanzamento dei lavori e viene rimborsato, in caso di tasso fisso, mediante rate mensili o semestrali di importo costante, ovvero, in caso di tasso variabile, mediante rate semestrali di importo, a scelta del cliente, tendenzialmente costante o crescente.

#### RISCHI TIPICI

**-mutuo a tasso variabile:** rischio di tasso di interesse, in relazione alla variabilità, nel corso dell'ammortamento, del tasso conseguente alla variazione del parametro di indicizzazione ("Euribor").

#### Condizioni economiche dell'operazione o del servizio

A. Tasso di interesse:

- **mutui a tasso fisso (tasso nominale massimo):** **5,95%**  
semprechè inferiore, considerando le spese e la capitalizzazione, al tasso soglia rilevato trimestralmente ai sensi della legge n.108/1996, vigente alla data di stipulazione del contratto.

- **mutui a tasso variabile:**

Parametro di indicizzazione: **"Euribor a 6 mesi"**

Revisione: semestrale

ultimi tre valori assunti dal parametro: 2,971% (31/12/2008)  
5,130% (30/06/2008)  
4,707% (31/12/2007)

spread massimo: **2,95%**

(comprensivo di maggiorazione massima di periodo), semprechè il tasso applicato sia inferiore, considerando le spese e la capitalizzazione, al tasso soglia rilevato trimestralmente ai sensi della legge n.108/1996, vigente alla data di stipulazione del contratto.



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

tasso di preammortamento iniziale massimo: **4,80%**

#### B. Periodicità e modalità di calcolo degli interessi:

mutui a tasso fisso:	in via mensile o semestrale posticipata	<b>360/360</b>
mutui a tasso variabile:	in via semestrale posticipata	<b>365/360</b>

#### C. Interessi di mora:

tasso stabilito trimestralmente (dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ogni anno), in misura pari al tasso effettivo globale medio, riferito ad anno, aumentato della metà, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui" praticato dalle banche e dagli intermediari finanziari, rilevato trimestralmente ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108 in materia di usura.

**Modalità di calcolo:** **365/360**

#### D. Prezzi e ogni altro onere, commissione o spesa gravanti sui clienti:

##### Compenso d'istruttoria:

fino a euro 80.000	<b>euro 200,00</b>
da euro 80.001 a 130.000	<b>euro 250,00</b>
da euro 130.001 a 250.000	<b>0,25%</b>
da euro 250.001 a 1.500.000	<b>0,20% con un minimo di euro 625,00</b>
da euro 1.500.001 a 5.000.000	<b>0,15% con un minimo di euro 3.000,00</b>
oltre euro 5.000.000	<b>0,05% con un minimo di euro 7.500,00</b>

La quota percentuale è calcolata sull'importo del mutuo concesso

Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari alla metà della somma come sopra determinata, anche nel caso di rinuncia o archiviazione della pratica prima della stipula del contratto di mutuo

Le spese d'istruttoria sono dovute per intero, unitamente alle spese per la cancellazione d'ipoteca, quando sia stato stipulato il contratto di mutuo

#### Commissione di concessione:

sull'importo stipulato, *una tantum* massimo **2,00%**

#### Spese notarili:

da regolarsi direttamente con il notaio rogante



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

#### **SPESE DI PERIZIA (sia di tecnico dell'istituto che di tecnico esterno convenzionato) (importi al netto di IVA)**

<i>Fino a Euro 500.000,00</i>	<b>Euro 600,00</b>
<i>Da Euro 500.000,01 a Euro 2.500.000,00</i>	<b>Euro 900,00</b>
<i>Da Euro 2.500.000,01 a Euro 4.999.999,99</i>	<b>Euro 1.000,00</b>
<i>Da Euro 5.000.000,00 a Euro 9.999.999,99</i>	<b>Euro 1.250,00</b>
<i>Da Euro 10.000.000,00 a Euro 14.999.999,99</i>	<b>Euro 1.500,00</b>
<i>Da Euro 15.000.000,00 a Euro 29.999.999,99</i>	<b>Euro 2.500,00</b>
<b>Importo finanziamento richiesto uguale o superiore a Euro 30.000.000,00 ; importo massimo euro 10.000</b>	

Nel caso in cui per una richiesta di finanziamento il Cliente offra in garanzia due o più immobili non facenti parte del medesimo "complesso immobiliare", saranno applicate le seguenti maggiorazioni:

- Se l'ulteriore immobile si trova nella stessa provincia del primo  
Il 30% (Trenta per cento) della tariffa di riferimento
- Se l'ulteriore immobile si trova al di fuori della provincia del primo  
Il 50% (Cinquanta per cento) della tariffa di riferimento

Nei casi in cui le attività valutative vengono interrotte a seguito di richiesta da parte del cliente prima della consegna della valutazione alla Banca da parte del Tecnico, allo stesso dovrà essere riconosciuto un compenso ridotto come di seguito indicato:

- Prima di aver effettuato il sopralluogo  
Il 10% (Dieci per cento) della tariffa di riferimento
- Dopo aver effettuato il sopralluogo  
Il 50% (Cinquanta per cento) della tariffa di riferimento



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

#### PARCELLE PER SINGOLO STATO D'AVANZAMENTO LAVORI

(importi al netto di IVA)

<b><i>Fino a Euro 500.000,00</i></b>	<b>Euro 200,00</b>
<b><i>da Euro 500.000,01 a Euro 2.500.000,00</i></b>	<b>Euro 350,00</b>
<b><i>da Euro 2.500.000,01 a Euro 4.999.999,99</i></b>	<b>Euro 400,00</b>
<b><i>da Euro 5.000.000,00 a Euro 9.999.999,99</i></b>	<b>Euro 450,00</b>
<b><i>da Euro 10.000.000,00 a Euro 14.999.999,99</i></b>	<b>Euro 500,00</b>
<b><i>da Euro 15.000.000,00 a Euro 29.999.999,99</i></b>	<b>Euro 550,00</b>

***Importo finanziamento uguale o superiore a Euro 30.000.000,00:  
Importo massimo euro 1500***

Nei casi in cui le attività valutative vengono interrotte a seguito di richiesta da parte del cliente prima della consegna della valutazione alla Banca da parte del Tecnico, allo stesso dovrà essere riconosciuto un compenso ridotto come di seguito indicato:

- Prima di aver effettuato il sopralluogo  
Il 10% (Dieci per cento) della tariffa di riferimento
- Dopo aver effettuato il sopralluogo  
Il 50% (Cinquanta per cento) della tariffa di riferimento

Imposta sostitutiva:  
nella misura di legge sull'importo del finanziamento

#### Commissione di indennizzo

in caso di risoluzione del contratto nel periodo di utilizzo, massimo

**1,00%**



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

**Spese varie** (importi massimi):

conteggio di estinzione	euro 50,00
piani di ammortamento	euro 25,00
accollo	euro 100,00
estratto conto	euro 100,00
certificazione per società di revisione	euro 50,00
pagamento premio polizza di parte	euro 25,00
dichiarazione interessi passivi	euro 5,00
dichiarazione di sussistenza di credito	euro 103,29
rinnovazioni ipotecarie	euro 100,00
commissione incasso rate presso sportello	euro 5,00
commissione incasso rate presso altre banche	euro 5,00
spedizione avviso di pagamento	euro 2,58
commissione di rinegoziazione	<b>2% sul capitale rinegoziato</b>
consegna dello schema del contratto	euro 5,00

**Premio polizza incendio:**

mutui con rimborso semestrale	<b>0,0109%</b>
mutui con rimborso mensile	<b>0,0019%</b>

**per ogni rata del capitale erogato**

**Cancellazioni ipotecarie:**

in relazione all'importo dell'ipoteca:

fino a euro 250.000	<b>euro 120,00</b>
da euro 250.001 a 1.500.000	<b>euro 200,00</b>
da euro 1.500.001 a 2.500.000	<b>euro 350,00</b>
da euro 2.500.001 a 5.000.000	<b>euro 700,00</b>
da euro 5.000.001 a 12.000.000	<b>euro 1.200,00</b>
oltre 12.000.000	<b>euro 2.500,00</b>
cancellazioni parziali (con o senza riduzione)	<b>euro 100,00</b>

(in caso di necessità di accertamento tecnico per cancellazioni parziali, l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locomozione pari a euro 0,26 per Km)

**Frazionamenti:**



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

fino a euro 130.000	euro 300,00
da euro 130.001 a 250.000	0,50% con un minimo di euro 300,00
da euro 250.001 a 1.500.000	0,30% con un minimo di euro 1.250,00
oltre euro 1.500.000	0,12% con un minimo di euro 4.500,00

#### E. Indicatore sintetico di costo:

(indicare il tasso annuo effettivo globale \_TAEG, pari al costo totale del credito espresso in percentuale annua del credito concesso, comprendente gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito, calcolato secondo le modalità stabilite dal CICR [DD.MM.8.7.1992 e 6.5.2000]).

#### F. Compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata :(in percentuale del capitale rimborsato anticipatamente)

- mutui a tasso fisso :	3,00%
- mutui a tasso variabile :	1,00%

#### G. Somministrazioni in conto mutuo:

- mutui edilizi:	Tasso semestrale 2,95%
------------------	------------------------

##### Ipotesi 1

- Importo: € 1.000.000
  - durata: 15 anni
  - ammortamento: rate variabili
  - Tasso: variabile
  - parametro: euribor 6mesi ( 1,592%)
  - spread: 2,95%
  - Spese istruttoria: € 2000
  - Commissione di concessione: € 20.000
  - Spese per avviso di scadenza: € 2,58 a semestre
  - ISC/TAEG: 4,99%
- 

##### Ipotesi 2

- Importo: € 1.000.000
- durata: 15 anni
- ammortamento: rate (capitale+interessi) costanti
- Tasso: fisso nominale 5,95%
- Spese istruttoria: € 2000
- Commissione di concessione: € 20.000
- Spese per avviso di scadenza: € 2,58 a semestre
- ISC/TAEG: 6,48%



## FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

### Clausole contrattuali che regolano l'operazione

**Interessi di mora (art. 4 del contratto).** Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto, rimasta non pagata, produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, gli interessi di mora a carico del mutuatario e a favore della Banca, interessi non suscettibili di capitalizzazione periodica. Il tasso di mora verrà stabilito trimestralmente (dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ogni anno), in misura pari al tasso effettivo globale medio, riferito ad anno, aumentato della metà, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui" praticato dalle banche e dagli intermediari finanziari, rilevato trimestralmente ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura. Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della Banca di ritenere il mutuatario decaduto dal beneficio del termine o di risolvere il contratto e di ottenere, quindi, il rimborso totale delle somme dovute per capitale residuo, interessi, spese e accessori.

**Oneri, commissioni e spese (art. 10 del contratto).** Restano a carico del mutuatario tutti gli oneri, commissioni e spese ad esso imputabili in dipendenza del contratto e nel periodo di durata del finanziamento, riportati negli avvisi sintetici e nei fogli informativi analitici pubblicati dalla Banca ai sensi dell'articolo 116 del D. Lgs. n. 385/1993, sulla base delle tariffe vigenti tempo per tempo presso la Banca. In proposito il mutuatario approva specificamente, ai sensi dell'art. 117, quinto comma, del citato decreto legislativo, che nel periodo di durata del finanziamento i suddetti oneri, commissioni e spese possono variare in senso ad esso sfavorevole; le eventuali variazioni saranno comunicate dalla Banca con le modalità e nei termini stabiliti dal titolo VI capo I del suddetto decreto legislativo.

**Condizioni per l'erogazione della somma mutuata (art. 1 del capitolato).** Il mutuatario, ad avvenuta stipula del contratto, è tenuto a presentare, a sua cura e spese copia autentica in forma esecutiva, o originale munito degli estremi di registrazione in caso di stipula per scrittura privata; dichiarazione notarile definitiva; duplo della eventuale nota di iscrizione di ipoteca e di trascrizione del privilegio; copia della polizza di assicurazione relativa ai beni offerti in garanzia, vincolata a favore della Banca; originali delle eventuali garanzie prestate con atti distinti dal contratto). Decorso inutilmente il termine stabilito nel contratto senza che il mutuatario abbia provveduto a produrre la documentazione suddetta, la Banca potrà ritenere risolto il contratto (restando a carico del mutuatario stesso le spese di istruttoria, di cancellazione delle eventuali formalità iscritte e ogni altro onere inerente al mutuo).



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

**Erogazioni (art. 2 del capitolato).** Se la somma concessa è erogabile in più soluzioni durante il corso dei lavori in base a stati di avanzamento, il relativo accertamento, la determinazione della misura e delle modalità di erogazione sono riservati alla Banca. Sino al giorno antecedente l'inizio dell'ammortamento il mutuatario dovrà corrispondere alla Banca, sulle erogazioni effettuate, gli interessi nella misura contrattualmente stabilita, oltre agli oneri fiscali. In occasione di ciascuna erogazione, la Banca potrà avvalersi del diritto di far entrare in ammortamento la somma erogata. Se nel periodo di utilizzo il mutuatario non corrisponde quanto dovuto o ritarda i lavori o realizza le opere in modo non conforme al progetto o non interviene alla stipulazione dell'atto di erogazione finale e quietanza, la Banca potrà ritenere risolto il contratto di finanziamento e agire esecutivamente per il recupero del suo credito, che comprenderà, a titolo di indennizzo, una commissione pari all'1,00% del capitale erogato. La stessa commissione sarà dovuta in caso di restituzione anticipata volontaria prima della stipulazione dell'atto di erogazione a saldo e quietanza.

**Esecuzione delle opere finanziate (art. 3 del capitolato).** Il mutuatario si impegna a impiegare il ricavo del finanziamento esclusivamente per realizzare lo scopo indicato nel contratto stesso. I lavori di costruzione eventualmente finanziati devono essere iniziati nel termine previsto dalla concessione edilizia e comunque non oltre il termine di sei mesi dalla data di stipulazione del contratto. Qualora il mutuo sia destinato alla realizzazione di un programma di investimenti, quest'ultimo dovrà essere completato entro la data prevista per l'inizio dell'ammortamento. Qualora entro tale data non sia stata effettuata alcuna erogazione, il mutuo si intenderà definitivamente rinunciato; viceversa, se a tale data l'importo del mutuo non risulti interamente erogato a causa della mancata integrale esecuzione del programma, la Banca avrà la facoltà di risolvere il contratto o di consentire l'ammortamento del mutuo per la minor somma erogata.

**Obblighi assicurativi (art. 4 del capitolato).** Il mutuatario è tenuto ad assicurare gli immobili oggetto dell'ipoteca presso primarie compagnie di assicurazione, fino alla totale estinzione del debito e per il valore e contro i rischi stabiliti dalla Banca, con vincolo delle relative polizze a favore di quest'ultima.

**Obblighi relativi agli immobili ipotecati (art. 5 del capitolato).** Il mutuatario è obbligato a non apportare cambiamenti nella consistenza e destinazione degli immobili oggetto dell'ipoteca, senza il consenso scritto della Banca, e a comunicarne l'eventuale locazione, mutamento di possesso, espropriazione.

**Pagamenti effettuati da terzi (art. 7 del capitolato).** La Banca ha diritto di rifiutare pagamenti offerti da terzi, quando da tali pagamenti possa derivare surrogazione nel credito e nelle garanzie che lo assistono, salvo che i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni a quelle spettanti alla Banca;



## FOGLIO INFORMATIVO

---

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

**Pagamenti e oneri fiscali (art. 8 del capitolato).** L'importo delle rate di interesse e di ammortamento del finanziamento e di ogni altro versamento comunque dovuto alla Banca dovrà in ogni caso essere al netto per la Banca stessa di qualsiasi gravame.

**Accollo (art. 11 del capitolato).** Il mutuatario si impegna a comunicare alla Banca l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento con accollo del finanziamento, entro sessanta giorni dalla data dell'atto;

**Diminuzione di garanzia (art. 12 del capitolato).** Il mutuatario si obbliga a integrare la garanzia ipotecaria in caso di diminuzione del suo valore, ovvero, qualora le eventuali altre garanzie non siano ritenute più idonee o comunque risultino insufficienti, a provvedere alla loro sostituzione o a una loro congrua integrazione.

**Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto per inadempimento (artt. 13, 14 e 15 del capitolato).** In caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, nonché negli altri casi previsti dal capitolato, la Banca avrà la facoltà di ritenere il mutuatario decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., ovvero avrà diritto di risolvere *ipso iure* ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. il contratto: in entrambi i casi senza necessità di costituzione in mora né di domanda giudiziale. In tali ipotesi il mutuatario è tenuto al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora, accessori e spese anche giudiziali.

**Imputazione dei pagamenti (art. 16 del capitolato).** Qualunque somma pagata dal mutuatario o per suo conto sarà imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali nonché al rimborso dei premi di assicurazione, poi a scomputo delle rate arretrate con i relativi interessi di mora, e infine a restituzione anticipata del finanziamento, sempreché la Banca non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

**Rinuncia alle eccezioni (art. 18 del capitolato).** Nessuna eccezione od opposizione potranno sollevare il mutuatario e gli eventuali garanti, in qualsiasi sede e per qualsiasi causa nei confronti della Banca, fino a quando il credito di questa, dipendente dal finanziamento, non sia stato completamente soddisfatto.

**Prova del credito (art. 19 del capitolato).** Gli estratti dei libri contabili della Banca faranno sempre piena prova in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto contro il mutuatario e gli eventuali garanti, loro successori e aventi causa, dell'ammontare del credito della



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

Banca verso il mutuatario, rinunciando gli stessi, per sé, successori e aventi causa, a qualsiasi eccezione o contestazione al riguardo.

3

#### LEGENDA

- ammortamento:** processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
- "Euribor" a 6 mesi:** tasso nominale annuo lettera per depositi in euro a sei mesi, denominato "Euribor", calcolato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) alle ore 11:00 antimeridiane di Bruxelles, rilevato per valuta 30 giugno e 31 dicembre (giorno bancario lavorativo) antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Il tasso è reso noto a mezzo delle agenzie di informazione e di norma pubblicato su *// Sole 24 ore*. Nel caso in cui il 30 giugno e il 31 dicembre dovessero cadere il giorno in cui non viene effettuata la quotazione del parametro, verrà presa in considerazione la quotazione del giorno bancario lavorativo immediatamente antecedente. Il tasso come sopra determinato viene arrotondato allo 0,05% superiore.
- mutuo a due tipi di tasso:** il capitale mutuato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso e una a tasso di interesse variabile.
- mutuo a tasso fisso:** il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del finanziamento.
- mutuo a tasso misto:** il tasso di interesse può passare da fisso a variabile ( o viceversa) a scadenze fisse o a determinate condizioni specificamente indicate nel contratto.
- mutuo a tasso variabile:** il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di un parametro specificamente indicato nel contratto.
- indicatore sintetico di costo:** calcolato conformemente alla disciplina sul tasso annuo effettivo globale (TAEG), è' il costo totale del credito a carico del mutuatario espresso in percentuale annua del credito concesso, comprensivo degli interessi e di tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito. Le modalità di calcolo del TAEG sono stabilite dal Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio.
- IRS:** tasso nominale annuo lettera – arrotondato allo 0,05% superiore - denominato IRS o EURO SWAP, per durata 7, 12 o 15 anni, rilevato per valuta 30 giugno o 31 dicembre antecedente la decorrenza della rata, alle ore 11:00 antimeridiane di Londra dal circuito Reuters, alla pagina ISDAFIX2 o altra equipollente. Qualora il 30 giugno e il 31 dicembre dovessero cadere in un giorno in cui non viene effettuata la quotazione del suddetto parametro, verrà presa in considerazione la quotazione del giorno bancario lavorativo immediatamente antecedente.
- modalità di calcolo degli interessi:** gli interessi sono calcolati, per i mutui a tasso variabile, secondo i giorni effettivamente trascorsi (anno civile) con divisore 360 e, per i



## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A MEDIO LUNGO TERMINE IN EURO A TASSO DI MERCATO, A FAVORE DI IMPRESE

mutui a tasso fisso, sulla base di un anno di 360 giorni (anno commerciale) con divisore 360.

**-preammortamento:** periodo iniziale del mutuo nel quale le rate sono costituite dalla sola quota interessi.

**-rata:** pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo mutuato, e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo. L'importo della rata può essere costante (la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per l'intera durata), crescente (la somma tra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero delle rate), decrescente (la somma tra quota capitale e quota interessi decresce al crescere del numero delle rate).

**-tasso di mora:** tasso di interesse dovuto dal mutuatario in caso di ritardato pagamento di quanto spettante alla Banca a qualsiasi titolo e su qualunque somma, per capitale, interessi, spese e accessori, dipendente dal mutuo. Gli interessi di mora, non soggetti a capitalizzazione periodica, decorrono di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della Banca di invocare la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto.

**-tasso nominale:** nel presente foglio illustrativo i tassi (massimi) sono indicati nel loro valore nominale annuo, senza considerare che il pagamento degli interessi avviene in via posticipata infrannuale (mensile, trimestrale o semestrale). Pertanto il tasso nominale risulta inferiore a quello effettivo, rapportato su base annua, che tiene invece conto degli effetti del pagamento in due o più rate durante l'anno.

**-tasso soglia anti usura:** limite oltre il quale gli interessi sono da considerarsi usurari. E' pari al tasso effettivo globale medio, riferito ad anno, aumentato della metà, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui" praticato dalle banche e dagli intermediari finanziari, rilevato trimestralmente ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.