

Normativa sulla Trasparenza Bancaria

T.U. Leggi Bancarie D. Lgs. 385/93 e norme di attuazione



FOGLIO INFORMATIVO A PACCHETTO MUTUI OFFERTI A PRIVATI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare Sant'Angelo
Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 92027 - Licata (AG)
Tel.: 0922 860223 – Fax: 0922865366
Email: info@bancasantangelo.com
Sito internet: www.bancasantangelo.com
n° iscrizione albo della Banca d'Italia 05772
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Agrigento n. 00089160840

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo 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 servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Il prodotto descritto nel foglio informativo è dedicato ai privati e può avere le seguenti finalità:

- acquisto, ristrutturazione, ampliamento, costruzione di immobili ad uso abitativo;
- sostituzione di mutui in essere presso la nostra o altre Banche anche con interventi di liquidità;
- surroga della nostra Banca (cosiddetta "portabilità di cui all'art. 8 DL 7/2007 convertito nella legge 40/2007) nei confronti di altra Banca che aveva concesso un mutuo sempre relativamente ad immobili ad uso abitativo, senza spese e/o penalità per il cliente.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca (www.bancasantangelo.com).

MUTUO STANDARD

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria: € 200,00	3,74%
Durata:	10 anni	Commissioni: € 16,67	
Tasso:	3,268%	Incasso rata: € 1,75	
Rate annue:	12		

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile
	Durata	Min. 5 anni Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per le prime 3 rate ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Euribor 3 mesi (365) - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365)
	Spread	- fino a 10 anni 2,60 p.p. - fino a 20 anni 2,65 p.p. - fino a 30 anni 2,70 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento
	Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)

¹ Il tasso adottato per il calcolo corrisponde alla rilevazione effettuata per valuta il primo giorno del mese dell'ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo, e pertanto, al momento della stipula del contratto di mutuo il suo valore può variare da quanto sopra riportato.

		VOCI	COSTI		
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	€ 200,00		
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA) Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹	€ 250,00 1,50 per mille con un max di € 1.000,00	
			Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	€ 1.500,00	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista	
		Incasso rata		€ 1,75	
		Invio Comunicazioni		€ 2,00	
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)		€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca		1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia		€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto	
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00	
		Commissione annua su importo finanziato		0,20%	
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00	
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00	
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane	
		Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49	
		Variazione tasso		€ 12,91	
	Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91		
	Duplicato di quietanza		€ 5,00		
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese		
Tipologia di rata		Rata costante indicizzata			
Periodicità delle rate		annuale/semestrale/trimestrale/mensile			

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2010	0,644%
03/05/2010	0,668%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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
3,268%	10	€ 996,44	€ 1.133,98	€ 858,91
3,318%	15	€ 724,40	€ 873,33	€ 575,47
3,318%	20	€ 589,07	€ 743,59	€ 434,55
3,368%	25	€ 511,99	€ 669,86	€ 354,12

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

MUTUO FIDUCIA

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Il **Mutuo Fiducia** è regolato da un tasso d'interesse che varia periodicamente in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione indicato nel contratto. Il prodotto è indicato ai clienti che vogliono nel tempo un tasso in linea con quelli di mercato e che possono sostenere le variazioni dell'importo della rata.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria: € 120,00	2,92%
Durata:	10 anni	Commissioni: € 12,50	
Tasso:	2,668%	Incasso rata: € 1,20	
Rate annue:	12		

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile
	Durata	Min. 5 anni Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per le prime 3 rate ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Euribor 3 mesi (365) - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365)
	Spread:	- fino a 15 anni 1,80 p.p. - fino a 20 anni 1,90 p.p. - fino a 30 anni 2,00 p.p.
	CLIENTELA CANALIZZATA	- fino a 15 anni 2,00 p.p. - fino a 20 anni 2,10 p.p. - fino a 30 anni 2,20 p.p.
	CLIENTELA NON CANALIZZATA	- fino a 15 anni 2,00 p.p. - fino a 20 anni 2,10 p.p. - fino a 30 anni 2,20 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento
Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)	

¹ Il tasso adottato per il calcolo corrisponde alla rilevazione effettuata per valutare il primo giorno del mese dell'ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo, e pertanto, al momento della stipula del contratto di mutuo il suo valore può variare da quanto sopra riportato.

		VOCI		COSTI	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		€ 120,00	
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA) Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹ Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	€ 250,00 1,50 per mille con un max di € 1.000,00 € 1.500,00	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista	
		Incasso rata		€ 1,20	
		Invio Comunicazioni		€ 2,00	
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)	€ 250,00	
			Frazionamento di ipoteca	1% dell'importo frazionato	
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia	€ 250,00	
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto	
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00	
		Commissione annua su importo finanziato - fino a 15 anni - fino a 30 anni		0,15% 0,10%	
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00	
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00	
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane	
		Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49	
		Variazione tasso		€ 12,91	
		Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91	
	Duplicato di quietanza		€ 5,00		
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese		
		Tipologia di rata	Rata costante indicizzata		
Periodicità delle rate		annuale/semestrale/trimestrale/mensile			

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2010	0,644%
03/05/2010	0,668%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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
2,668%	10	€ 964,06	€ 1.061,13	€ 783,78
2,668%	15	€ 688,43	€ 789,83	€ 489,38
2,768%	20	€ 556,76	€ 669,61	€ 358,29
2,868%	25	€ 481,07	€ 600,29	€ 282,38

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

MUTUO RATA COSTANTE

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Il **Mutuo Rata Costante** è un prodotto che, conservando le peculiarità di un tasso variabile, consente di mantenere fisso l'importo della rata per tutto il periodo di ammortamento. Le eventuali variazioni agiscono sulla scadenza del mutuo, allungandone o restringendone la durata al variare dei tassi. Al termine della durata massima prestabilita, il mutuo potrebbe quindi presentare ancora una quota di capitale da rimborsare che costituirà parte integrante dell'ultima rata in scadenza. L'estensione massima prevista è di 5 anni.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria: € 120,00	3,11%
Durata:	10 anni	Commissioni: € 12,50	
Tasso:	2,768%	Incasso rata: € 1,20	
Rate annue:	12		

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile	
	Durata	Min. 5 anni Max. 20 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per le prime 3 rate ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Euribor 3 mesi (365) - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365)	
	Spread:	- fino a 10 anni 2,00 p.p. - fino a 20 anni 2,10 p.p.	
		CLIENTELA CANALIZZATA	
		CLIENTELA NON CANALIZZATA	- fino a 10 anni 2,10 p.p. - fino a 20 anni 2,20 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento	
Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)		

¹ Il tasso adottato per il calcolo corrisponde alla rilevazione effettuata per valuta il primo giorno del mese dell'ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo, e pertanto, al momento della stipula del contratto di mutuo il suo valore può variare da quanto sopra riportato.

		VOCI		COSTI
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		€ 120,00
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA)	€ 250,00
			Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹ Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	1,50 per mille con un max di € 1.000,00 € 1.500,00
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista
		Incasso rata		€ 1,20
		Invio Comunicazioni		€ 2,00
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)	€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca	1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia	€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00
		Commissione annua su importo finanziato		
		- fino a 15 anni		0,15%
		- fino a 20 anni		0,10%
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane
		Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49
	Variazione tasso		€ 12,91	
	Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91	
Duplicato di quietanza		€ 5,00		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipologia di rata		Rata fissa	
	Periodicità delle rate		annuale/semestrale/trimestrale/mensile	

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2010	0,644%
03/05/2010	0,668%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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
2,768%	10	€ 968,64	€ 1.072,50	€ 795,52
2,868%	15	€ 697,95	€ 814,07	€ 514,41
2,868%	20	€ 561,71	€ 682,19	€ 371,28
N.A.	25	N.A.	N.A.	N.A.

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

MUTUO 100 x 30

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Sottoscrivendo un'apposita polizza integrativa, il **Mutuo 100 x 30** permette di ottenere il 100% del valore di perizia dell'immobile e di rimborsare il finanziamento fino a 30 anni.

La polizza fideiussoria, a carico del Cliente, con beneficiario la Banca, coprirà il 20% dell'importo finanziato.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria:	€ 200,00
Durata:	10 anni	Commissioni:	€ 8,33
Tasso:	3,568%	Incasso rata:	€ 1,75
Rate annue:	12	Polizza fideiussoria:	€ 25,00
			3,87%

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'100% del valore dell'immobile
	Durata	Min. 5 anni Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per le prime 3 rate ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Euribor 3 mesi (365) - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365)
	Spread:	- fino a 15 anni 2,65 p.p. - fino a 20 anni 2,75 p.p. - fino a 30 anni 2,85 p.p.
	CLIENTELA CANALIZZATA	- fino a 15 anni 2,90 p.p. - fino a 20 anni 3,00 p.p. - fino a 30 anni 3,10 p.p.
	CLIENTELA NON CANALIZZATA	
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento
Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)	

¹ Il tasso adottato per il calcolo corrisponde alla rilevazione effettuata per valuta il primo giorno del mese dell'ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo, e pertanto, al momento della stipula del contratto di mutuo il suo valore può variare da quanto sopra riportato.

		VOCI	COSTI		
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	€ 200,00		
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA) Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹ Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA) 1,50 per mille con un max di € 1.000,00 € 1.500,00		
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista	
		Incasso rata		€ 1,75	
		Invio Comunicazioni		€ 2,00	
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)		€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca		1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia		€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto	
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00	
		Commissione annua su importo finanziato - fino a 30 anni		0,10%	
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00	
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00	
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane	
		Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49	
		Variazione tasso		€ 12,91	
	Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91		
	Duplicato di quietanza		€ 5,00		
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese		
		Tipologia di rata	Rata costante indicizzata		
Periodicità delle rate		annuale/semestrale/trimestrale/mensile			

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2010	0,644%
03/05/2010	0,668%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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
3,568%	10	€ 1.002,13	€ 1.159,63	€ 885,72
3,568%	15	€ 728,31	€ 895,29	€ 598,44
3,668%	20	€ 598,71	€ 779,40	€ 471,85
3,768%	25	€ 525,19	€ 713,57	€ 399,61

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

MUTUO BCE

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Il **Mutuo BCE**, creato a seguito del D.L. n.185 del 29/11/2008, è indicizzato al tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, ed è destinato esclusivamente all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale. L'indicizzazione al Tasso BCE può consentire di beneficiare di una maggiore stabilità rispetto al tasso Euribor.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria: € 120,00	3,58%
Durata:	10 anni	Commissioni: € 12,50	
Tasso:	3,200%	Incasso rata: € 1,20	
Rate annue:	12		

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile
	Durata	Min. 5 anni Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per le prime 3 rate ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Tasso BCE - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento
	Parametro di indicizzazione	Tasso BCE
	Spread:	- fino a 15 anni 2,00 p.p. - fino a 20 anni 2,10 p.p. - fino a 30 anni 2,20 p.p.
	CLIENTELA CANALIZZATA	- fino a 15 anni 2,20 p.p. - fino a 20 anni 2,30 p.p. - fino a 30 anni 2,40 p.p.
	CLIENTELA NON CANALIZZATA	
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento
Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)	

¹ Il tasso adottato per il calcolo corrisponde alla rilevazione effettuata per valuta il primo giorno del mese dell'ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo, e pertanto, al momento della stipula del contratto di mutuo il suo valore può variare da quanto sopra riportato.

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		€ 120,00
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA)	€ 250,00
			Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹	1,50 per mille con un max di € 1.000,00
		Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	€ 1.500,00	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista
		Incasso rata		€ 1,20
		Invio Comunicazioni		€ 2,00
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)	€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca	1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia	€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00
		Commissione annua su importo finanziato		
		- fino a 15 anni		0,15%
		- fino a 30 anni		0,10%
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane
Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49		
Variazione tasso		€ 12,91		
Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91		
Duplicato di quietanza		€ 5,00		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese		
	Tipologia di rata	Rata costante indicizzata		
	Periodicità delle rate	annuale/semestrale/trimestrale/mensile		

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2010	1,00%
03/05/2010	1,00%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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
3,200%	10	€ 988,57	€ 1.121,55	€ 846,22
3,200%	15	€ 713,94	€ 854,31	€ 555,97
3,300%	20	€ 583,44	€ 736,60	€ 427,49
3,400%	25	€ 508,98	€ 669,30	€ 353,70

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

MUTUO PROTETTO

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Il **Mutuo Protetto** prevede per contratto un tetto massimo del tasso variabile (CAP). Al di sotto di tale limite il mutuo seguirà l'andamento classico del tasso variabile; al raggiungimento di tale soglia invece, il mutuo si comporterà come un tasso fisso che corrisponderà alla misura del CAP stabilito. Il rischio della variabilità dei tassi è mitigato dalla presenza del CAP.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria: € 120,00	3,62%
Durata:	10 anni	Commissioni: € 12,50	
Tasso:	3,268%	Incasso rata: € 1,20	
Rate annue:	12		

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile
	Durata	Min. 5 anni Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per le prime 3 rate ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Euribor 3 mesi (365) - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento Il tasso massimo applicabile (CAP) sarà: - fino a 15 anni 5,90% - fino a 20 anni 6,00% - fino a 30 anni 6,10%
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365)
	Spread:	- fino a 15 anni 2,40 p.p. - fino a 20 anni 2,50 p.p. - fino a 30 anni 2,60 p.p.
	CLIENTELA CANALIZZATA	- fino a 15 anni 2,60 p.p. - fino a 20 anni 2,70 p.p. - fino a 30 anni 2,80 p.p.
	CLIENTELA NON CANALIZZATA	
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento
Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)	

¹ Il tasso adottato per il calcolo corrisponde alla rilevazione effettuata per valuta il primo giorno del mese dell'ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo, e pertanto, al momento della stipula del contratto di mutuo il suo valore può variare da quanto sopra riportato.

		VOCI		COSTI	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		€ 120,00	
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA)	€ 250,00	
			Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹	1,50 per mille con un max di € 1.000,00	
			Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	€ 1.500,00	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista	
		Incasso rata		€ 1,20	
		Invio Comunicazioni		€ 2,00	
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)		€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca		1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia		€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto	
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00	
		Commissione annua su importo finanziato			
		- fino a 15 anni		0,15%	
		- fino a 30 anni		0,10%	
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00	
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00	
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane	
Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49			
Variazione tasso		€ 12,91			
Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91			
Duplicato di quietanza		€ 5,00			
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese		
	Tipologia di rata		Rata costante indicizzata		
	Periodicità delle rate		annuale/semestrale/trimestrale/mensile		

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2010	0,644%
03/05/2010	0,668%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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
3,268%	10	€ 991,73	€ 1.129,26	€ 854,19
3,268%	15	€ 717,24	€ 862,55	€ 564,49
3,368%	20	€ 586,90	€ 745,17	€ 436,35
3,468%	25	€ 512,61	€ 678,14	€ 362,84

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

MUTUO A TASSO FISSO

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Nel Mutuo a tasso fisso rimangono invariati per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle rate, non beneficiando pertanto di eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso.

Il prodotto è consigliato a coloro i quali vogliono essere certi, sin dal momento della stipula, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire. Per questo finanziamento il tasso d'interesse in base al quale sono determinate le rate di ammortamento è stabilito al momento della stipula e rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: Clientela non canalizzata		Spese	TAEG
Importo:	€ 100.000,00	Istruttoria: € 120,00	5,86%
Durata:	10 anni	Commissioni: € 12,50	
Tasso:	5,40%	Incasso rata: € 1,50	
Rate annue:	12		

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile (e comunque massimo € 250.000,00)
	Durata	Min. 5 anni Max. 20 anni
TASSI	Tasso annuo nominale, dipendente dalla durata del mutuo	
	- clientela canalizzata	
	fino a 10 anni	5,30%
	fino a 15 anni	5,45%
	fino a 20 anni	5,70%
	- clientela non canalizzata	
	fino a 10 anni	5,40%
fino a 15 anni	5,55%	
fino a 20 anni	5,80%	
	Parametro di indicizzazione	Non previsto
	Spread	Non previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di ammortamento
	Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)

		VOCI	COSTI		
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	€ 120,00		
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA) Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) ¹	€ 250,00 1,50 per mille con un max di € 1.000,00	
			Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	€ 1.500,00	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista	
		Incasso rata		€ 1,50	
		Invio Comunicazioni		€ 2,00	
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)		€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca		1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia		€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto	
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00	
		Commissione annua su importo finanziato		0,15%	
		Proroghe e riduzioni ammortamento		€ 150,00	
		Spese per certificazione sussistenza di credito		€ 30,00	
		Spesa per invio di lettera di sollecito		secondo tariffario vigente di Poste Italiane	
		Certificazioni fiscali a mezzo Postel		€ 15,49	
		Variazione tasso		€ 12,91	
		Duplicato piano di ammortamento		€ 12,91	
	Duplicato di quietanza		€ 5,00		
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese		
Tipologia di rata		Rata costante indicizzata			
Periodicità delle rate		annuale/semestrale/trimestrale/mensile			

¹ Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ¹ (parametro +spread)	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 d'interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,40%	10	€ 1.094,31	Non previsto	Non previsto
5,55%	15	€ 833,74	Non previsto	Non previsto
5,80%	20	€ 718,94	Non previsto	Non previsto

¹ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

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.bancasantangelo.com.

SERVIZI ACCESSORI

A scelta del cliente, può essere abbinata al mutuo, in alcuni casi, la polizza vita della ARCA Assicurazioni Vita denominata "Mutuo Protetto Basic" o la polizza vita della Arca Assicurazioni Vita denominata Arca Emme Globale e unitamente all'una o all'altra, la Polizza assicurativa Danni della Cattolica Assicurazioni o della Vittoria Assicurazioni

POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO PROTETTO BASIC"

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente.

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: morte del mutuatario
 - età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
 - massimale assicurato: fino ad un massimo di € 500.000,00 per mutuatario/i
- La copertura assicurativa si estingue comunque al raggiungimento del 75° anno d'età da parte del contraente.

Non è prevista la visita medica:

- per contraente con età ingresso a 50 anni e per massimali fino a € 75.000,00

Durata max. 35 anni

POLIZZA ARCA EMME GLOBALE

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente.

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: morte del mutuatario – solo per mutui a durata fissa e rata costante;
 - età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
 - massimale assicurato: fino ad un massimo di € 500.000,00 per mutuatario/i
- La copertura assicurativa si estingue comunque al raggiungimento del 75° anno d'età da parte del contraente.

Non è prevista la visita medica :

- per contraente con età ingresso a 60 anni e per massimali fino a € 200.000,00
- per contraente con età ingresso da 61 a 70 anni e per massimali fino a € 100.000,00

Durata max. 35 anni

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- a) nota informativa;
- b) comunicazione informativa sugli obblighi di comportamento cui sono tenuti gli intermediari assicurativi;
- c) dichiarazioni da cui risultino i dati essenziali degli intermediari e delle loro attività;
- d) documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti norme in materia assicurativa.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati tramite la Banca														
Perizia Tecnica	Vedi Tabella Spese														
Istruttoria	Vedi Tabella Spese														
Adempimenti Notarili	Secondo tariffario di Categoria vigente														
Assicurazione Immobile obbligatoria Polizza Cattolica Assicurazioni Danni contro rischio Incendio e Scoppio	$\frac{\text{Valore assicurato} \times 0,03 \times n. \text{anni}}{100}$ <p>Dove per Valore assicurato si intende il massimo tra il valore dell'immobile e il valore dell'ipoteca.</p>														
Assicurazione Immobile obbligatoria Polizza Vittoria Assicurazioni Danni contro rischio Incendio e Scoppio	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ANNI</th> <th>SPREAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-5</td> <td>1,40 per mille</td> </tr> <tr> <td>6-10</td> <td>2,80 per mille</td> </tr> <tr> <td>11-15</td> <td>4,20 per mille</td> </tr> <tr> <td>16-20</td> <td>5,60 per mille</td> </tr> <tr> <td>21-25</td> <td>7,00 per mille</td> </tr> <tr> <td>26-30</td> <td>8,40 per mille</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il premio viene calcolato applicando lo spread corrispondente all'importo del finanziamento</p>	ANNI	SPREAD	0-5	1,40 per mille	6-10	2,80 per mille	11-15	4,20 per mille	16-20	5,60 per mille	21-25	7,00 per mille	26-30	8,40 per mille
ANNI	SPREAD														
0-5	1,40 per mille														
6-10	2,80 per mille														
11-15	4,20 per mille														
16-20	5,60 per mille														
21-25	7,00 per mille														
26-30	8,40 per mille														
Imposta sostitutiva	da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura prevista dalla Legge. (0,25% o 2,00% dell'importo erogato)														
Imposte per iscrizione ipoteca	tassa per iscrizione ipotecaria (fissa): 35 euro														

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 20 giorni, decorrenti dalla consegna della documentazione dovuta.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Portabilità del mutuo e tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Ai fini dell'operazione di surrogazione il rapporto sarà chiuso entro n. 30 giorni dalla data della richiesta dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, da parte della banca cessionaria alla banca cedente.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca Corso Vittorio Emanuele, 10 – 92027, Licata (AG), tel. 0922860307 – Fax. 0922774515, email: reclami@bancasantangelo.com che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiedere presso le Filiali della banca.

LEGENDA

CAP	Valore massimo che può assumere il tasso a fronte delle variazioni periodiche
Clientela canalizzata	Clientela che dà un ordine di accredito degli emolumenti sul proprio conto corrente.
Euribor	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse applicato. Viene rilevato per valuta il primo giorno utile del trimestre solare.
Frazionamento e accollo del mutuo	<u>Frazionamento</u> : richiesto dal mutuatario impresa di costruzioni, che suddivide il debito in tante quote in relazione al valore delle singole unità immobiliari. Ciò comporta anche il frazionamento dell'ipoteca originariamente iscritta sull'intero terreno edificabile. <u>Accollo</u> : subentro nella posizione debitoria già assunta da un altro soggetto (es. impresa di costruzioni) per l'unità immobiliare, già gravata da mutuo, che si intende acquistare.
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.
Operazioni su ipoteca	<p><u>Restrizione:</u> possibilità di liberare una o più unità immobiliari date a garanzia in precedenza, pur mantenendo la sussistenza del mutuo originario.</p> <p><u>Riduzione:</u> diminuzione della somma ipotecaria iscritta alla stipula del mutuo per il decorrere dei pagamenti effettuati e il decremento del debito.</p> <p><u>Sostituzione:</u> variazione dell'unità immobiliare sottostante l'ipoteca.</p> <p><u>Rinnovazione:</u> rinnovo dell'ipoteca alla scadenza del suo decorso ventennale.</p>
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.
Preammortamento	Periodo iniziale durante il quale sono previste rate 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 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.
Surrogazione/Portabilità	Operazione per la quale il mutuatario può trasferire il proprio debito presso un'altra banca senza sopportare alcun costo.
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 BCE	Tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea.
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

