FOGLIO INFORMATIVO

(Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03 – Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia 29/7/2009)

Decorrenza 04/04/2024

MUTUO TASSO VARIABILE PER NON CONSUMATORE STANDARD

Il prodotto è offerto a clienti non consumatori per acquisto, ristrutturazione, costruzione di un immobile o al sostegno di programmi d'investimento.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare Sant'Angelo
Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 92027 - Licata (AG)
Tel.: 0922 860223 – Fax: 0922.774515
Email: affarilegaliesocietari@bancasantangelo.com
pec: direzionegenerale@postacert.bancasantangelo.com
Sito internet: www.bancasantangelo.com
N° iscrizione all'albo delle banche presso Banca d'Italia n. 1571
Codice ABI n. 5772/9
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Agrigento n. 00089160840

CHE COS'È IL MUTUO E RISCHI TIPICI

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 o variabile. 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 indici di riferimento 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 dell'indice di riferimento rilevato con la periodicità stabilita dal contratto. Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della stipula. Pertanto, il tasso effettivamente applicato al contratto potrà essere diverso, rispetto a quello indicato in fase di offerta, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
Si evidenzia che, in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/1011 dell'8 giugno 2016 (c.d. BMR-Benchmarks Regulation), recepite dalla Banca d'Italia con Provvedimento del 19 marzo 2019. il nostro Istituto di Credito ha redatto un Piano interno ove vengono indicate le azioni che il Medesimo intraprenderà in caso di sostanziali variazioni di uno degli indici di riferimento utilizzati nei finanziamenti erogati, o qualora lo stesso cessi di essere fornito. Tale Piano è consultabile sul sito internet della Banca: www.bancasantangelo.com.
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.
Il Tasso di interesse nominale annuo non è mai inferiore allo Spread quando l'indice di riferimento assume valore negativo.

FOGLIO INFORMATIVO

(Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03 – Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia 29/7/2009)

Decorrenza 04/04/2024

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	Tasso	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
Fino all'80% del valore dell'immobile	**9,585%**	**€ 100.000,00**	**€ 59.277,94**	**€ 159.277,94**	**10,870%**

Le voci di costo sopra riportate sono state calcolate sul seguente esempio rappresentativo:

Importo	**€ 100.000,00**
Durata	**10 anni**
Istruttoria	**€ 1.250,00**
Commissione incasso rata	**€ 2,50**
Invio comunicazioni annuali	**€ 1,00**
Perizia (Oltre IVA e CPA)	**€ 340,00[1]**
Polizza incendio/scoppio stipulata con Vittoria Assicurazioni (importo stimato)	**€ 910,00[2]**
Imposta sostitutiva	**0,25%**
Gestione pratica	**€ 30,00**
Costo del conto corrente (importo stimato)	**€ 15,00[3]**
Recupero spese per singola visura	**€ 45,14**

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 dell'indice di riferimento.

[1] Importo stimato sulla base del valore dell'immobile fino a € 300.000,00.

[2] Importo del premio lordo ricavato per stima, il cliente ha facoltà di scegliere altre compagnie assicurative (ex art.21, comma 3 bis del Codice al Consumo). Il premio è unico anticipato e si riferisce alla Polizza "Assicurazione Mutui Rischi Civili e Commerciali Banca Popolare Sant'Angelo" della Compagnia Vittoria Assicurazioni S.p.A., tenendo conto delle caratteristiche del finanziamento sopra indicate per un mutuo di importo € 100.000 e delle caratteristiche dell'Immobile, ovvero fabbricato ad uso commerciale ubicato su Agrigento con prestazione a primo rischio assoluto a capitale residuo.

[3] Importo ricavato per stima, il cliente ha facoltà di scegliere l'Istituto Bancario presso cui aprire il Conto Corrente (ex art.21, comma 3 bis del Codice al Consumo)

<table>
<tr><th>VOCI</th><th>COSTI</th></tr>
<tr><td>Importo massimo finanziabile</td><td>Fino all'80% del valore dell'immobile</td></tr>
<tr><td>Durata</td><td>Massimo 20 anni</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Il tasso è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure:
- Indice di riferimento
- Spread

Durata fino a 10 anni
<table>
<tr><th>Importo</th><th>Tasso variabile</th></tr>
<tr><td>LTV 50 %</td><td>Euribor 1 mese (360) + 5,00 p.p.(oggi pari a 8,835%)</td></tr>
<tr><td>LTV 70 %</td><td>Euribor 1 mese (360) + 5,50 p.p.(oggi pari a 9,335%)</td></tr>
<tr><td>LTV 80 %</td><td>Euribor 1 mese (360) + 5,75 p.p.(oggi pari a 9,585%)</td></tr>
</table>
Durata fino a 20 anni
<table>
<tr><th>Importo</th><th>Tasso variabile</th></tr>
<tr><td>LTV 50 %</td><td>Euribor 1 mese (360) + 5,25 p.p.(oggi pari a 9,085%)</td></tr>
<tr><td>LTV 70 %</td><td>Euribor 1 mese (360) + 5,75 p.p.(oggi pari a 9,612%)</td></tr>
<tr><td>LTV 80 %</td><td>Euribor 1 mese (360) + 5,75 p.p.(oggi pari a 9,585%)</td></tr>
</table>
Il Tasso di interesse nominale annuo non è mai inferiore allo Spread quando l'indice di riferimento assume valore negativo.</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>L'indice di riferimento utilizzato è l'Euribor (acronimo di "Euro Interbank Offered Rate",) rilevato quotidianamente, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor, dall' EMMI (European Money Markets Istitute o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso) che è l'ente che lo amministra. Per le implicazioni conseguenti al suo utilizzo si rinvia al paragrafo relativo ai rischi tipici. Il valore dell'indice di riferimento dipende dalla periodicità delle rate previste dal piano di ammortamento (Es. periodicità rata: mensile, valore dell'indice: Euribor 1 Mese 360; periodicità rata: trimestrale, valore dell'indice: Euribor 3 Mesi 360; etc.). L'adeguamento viene effettuato sulla base della quotazione del suddetto indice di riferimento, rilevato dal quotidiano Il Sole24Ore o da altro quotidiano a carattere nazionale, per valuta il primo giorno utile di ogni mese/trimestre/semestre/anno di riferimento in funzione della frequenza delle rate e rimane in vigore per l'intero periodo di riferimento. Alla data del presente foglio, l'Euribor 1 mese è pari a: 3,835%</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Durata fino a 10 anni
<table>
<tr><th>Importo</th><th>Spread</th></tr>
<tr><td>LTV 50 %</td><td>5,00 p.p.</td></tr>
<tr><td>LTV 70 %</td><td>5,50 p.p.</td></tr>
<tr><td>LTV 80 %</td><td>5,75 p.p.</td></tr>
</table>
Durata fino a 20 anni
<table>
<tr><th>Importo</th><th>Spread</th></tr>
<tr><td>LTV 50 %</td><td>5,25 p.p.</td></tr>
<tr><td>LTV 70 %</td><td>5,75 p.p.</td></tr>
<tr><td>LTV 80 %</td><td>5,75 p.p.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Uguale al tasso di ammortamento</td></tr>
</table>

FOGLIO INFORMATIVO

(Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03 – Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia 29/7/2009)

Decorrenza 04/04/2024

		VOCI		COSTI
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		1,25% con minimo € 1.000
		Perizia tecnica (oltre IVA e CPA)	Prima perizia	Valore immobile fino a € 300.000,00: € 340,00 Valore immobile fino a €750.000,00: € 500,00 Valore immobile fino a € 2.000.000,00: € 900,00 Oltre € 2.000.000,00: su preventivo
			Perizia effettuata per ogni erogazione a SAL	1°sopralluogo Valore immobile fino a € 300.000: €340,00 Valore immobile da € 300.001 a € 750.000: € 500,00 Valore immobile da € 750.001 a € 2.000.000: € 900,00 Valore immobile oltre i 2.000.000: su preventivo Sopralluoghi successivi: € 180,00
		Assicurazione Immobile obbligatoria contro rischio Incendio e Scoppio (vedi sezione "Servizi Accessori")		L'importo della polizza dipende da diversi fattori: capitale assicurato, caratteristiche e destinazione d'uso del fabbricato, forme di copertura della garanzia. La polizza è obbligatoria ma il Cliente ha la facoltà di scegliere, in alternativa alla polizza distribuita da Banca Sant'Angelo, una polizza di Compagnia Assicuratrice esterna iscritta all'IVASS.
		Imposta sostitutiva		Da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura prevista dalla legge (2,00% in caso di acquisto/ristrutturazione abitazione non principale. In tutti gli altri casi 0,25%). Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura prevista dalla normativa fiscale protempore vigente. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione.
		Recupero spese per singola visura (in genere è effettuata una visura per il titolare del mutuo ed una per ogni eventuale garante)		€ 45,14
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		€ 30,00 nella prima rata in assoluto ed ogni prima rata di ogni anno applicati sulla prima rata in assoluto del piano di ammortamento e, successivamente, sulla prima rata di ogni anno solare.
		Incasso rata		€ 2,50
		Commissione per ogni SAL erogato		€ 250,00
		Invio Comunicazioni annuali		€ 1,00 in formato cartaceo
		Costo del Conto Corrente (importo ricavato per stima)		€ 15,00
PIANO DI AMMORTAMENTO		Tipo di ammortamento		Francese
		Tipologia di rata		Rata costante indicizzata
		Periodicità delle rate		Annuale/semestrale/trimestrale/mensile

RILEVAZIONE DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Euribor 1m (360)	
Data	**Valore**
02/04/2024	3,835%
01/03/2024	3,856%

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito Internet della banca (www.bancasantangelo.com).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza Assicurativa	Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine per tutta la durata del finanziamento. Il cliente può scegliere un qualsiasi intermediario assicurativo. La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca. La Banca mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti le polizze assicurative di Vittoria Assicurazioni Spa avente le coperture sopra descritte. Di seguito si riportano le caratteristiche della polizza indicata nell'esempio rappresentativo: VITTORIA ASSICURAZIONI SPA - Polizza Assicurazione Mutui Rischi Civili e Commerciali Banca Popolare Sant'Angelo. La Polizza Mutui Rischi Civili e Commerciali – Banca Popolare S. Angelo" è stata realizzata a garanzia del fabbricato, adibito ad abitazione civile, ufficio, studio professionale, esercizio commerciale per la vendita al dettaglio, sul quale è stato acceso il mutuo. Le coperture assicurative previste dal contratto proteggono il fabbricato da incendio e da altri eventi dannosi quali, a titolo di esempio, fulmine, scoppio o esplosione, caduta di aeromobili e fumo. L'Impresa di assicurazione risarcisce/indennizza i danni fino a un importo massimo stabilito in polizza (cd. massimale/capitale assicurato) con riferimento a ciascuna garanzia. **Per ulteriori informazioni e approfondimenti sulla polizza offerta dalla Banca per conto della Compagnia Vittoria Assicurazioni S.p.A. in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.vittoriaassicurazioni.com e presso le Dipendenze della Banca.**
Conto Corrente	Il Cliente è tenuto a regolare l'ammortamento del finanziamento su un Conto Corrente. Il cliente può scegliere un qualsiasi Istituto Bancario per l'apertura del rapporto. Per i costi si invita a consultare i Fogli Informativi dei prodotti di Conto Corrente per Non Consumatore a disposizione della clientela sul sito internet https://www.bancasantangelo.com/ e su tutte le filiali della Banca.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Nel caso della polizza assicurativa, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione. Nel caso di recesso dal contratto di Conto Corrente è obbligatorio che il cliente sia in possesso di un altro Conto Corrente su cui regolare l'ammortamento, anche di altri Istituti Bancari.

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le polizze assicurative sopra indicate 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;

documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti norme in materia assicurativa.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora		1,80 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto
Sospensione Pagamento rate		€ 150,00
Adempimenti Notarili		Secondo tariffario di Categoria vigente
Imposta di registro		Secondo disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie		Secondo disciplina fiscale vigente
Copia di documentazione custodita in filiale o presso archivio centrale		€ 10,00
Copia di documentazione custodita presso archivi di società esterne		€ 16,00
Copia titoli troncati e archiviati c/o corrispondenti oltre le spese reclamate da terzi		€ 7,75
Compenso estinzione anticipata		2% dell'importo residuo 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 da parte di persone fisiche. Non prevista per tutte le altre finalità.
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		€ 250,00 per lotto

Atto modificativo diverso dall'atto di variazione condizioni (diverso dalla "rinegoziazione" di cui all'art.120 quater Dlgs 385/1993)	€ 150,00
Atto di variazione delle condizioni del contratto ("rinegoziazione") – art. 120 quater Dlgs- 385/1993	Senza spese
Spese per certificazione sussistenza di credito	€ 30,00
Spesa per invio di lettera di sollecito	€ 1,00
Certificazione fiscale	€ 15,49
Duplicato piano di ammortamento	€ 12,91
Duplicato di quietanza	€ 5,00

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 finanziamento con un preavviso di almeno 1 giorno senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento.
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 da parte di persone fisiche, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto e specificato alla voce "Compenso estinzione anticipata" delle condizioni economiche, oltre agli eventuali interessi di mora dovuti e degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione il mutuatario sarà tenuto al versamento di parte o dell'intero debito residuo in linea capitale.
A tal fine ipotizzando un debito residuo di € 1.000 si applicherà la seguente formula:
1.000 x 2 / 100 = € 20,00 che costituirà il compenso ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. 385/93
Nessun altro onere potrà essere addebitato in adempimento alla delibera CICR 9 febbraio 2000 in materia di Credito Fondiario.
La restituzione totale o parziale dovrà essere effettuata in contanti e ogni restituzione parziale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero originario di esse pattuito.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
Il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui il cliente (persona fisica o microimpresa), 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.
La legge prevede che la surrogazione debba perfezionarsi nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa.

Reclami

Il Cliente può contestare l'operato della Banca rivolgendosi all'U.S. Affari Legali e Societari della Banca, Via Enrico Albanese n. 94 - 90139 Palermo, tel: 0917970152 - fax: 0917970123, email: reclami@bancasantangelo.com, pec: direzionegenerale@postacert.bancasantangelo.com. La Banca provvede a rispondere al reclamo del Cliente entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione del reclamo.
Entro 15 (quindici) giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento, in situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.In caso di risposta insoddisfacente, o fornita oltre i termini suddetti, il Cliente, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:
- se la controversia non supera il valore di 200.000,00 Euro, all'Arbitro Bancario Finanziario, utilizzando la modulistica disponibile sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it o presso la Banca. Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la "Guida Pratica-Conoscere l'arbitro bancario e finanziario e capire come tutelare i propri diritti" disponibile presso tutte le Dipendenze e sul sito internet della Banca;
- al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia) per l'attivazione del procedimento di mediazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente, utilizzando la modulistica disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it. Resta comunque fermo il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria.

LEGENDA	
Cliente non consumatore	Persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro (microimpresa). Le grandi imprese.
Euribor	È l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu).
Finanziamento assistito da garanzia rilasciata dal fondo di garanzia per le PMI- Legge 662/96 e successive modifiche	È destinato a finanziare esigenze specifiche di breve periodo purché direttamente finalizzate all'attività di impresa. È riservato alle piccole e Medie Imprese (PMI). Per l'esatta definizione di PMI si rimanda al regolamento del fondo di Garanzia per le PMI- reperibile sul sito internet fondo di garanzia. l'importo della garanzia diretta del Fondo viene concessa entro un ammontare massimo, variabile in funzione della tipologia dell'operazione e dell'ubicazione della piccola o media impresa e comunque: - non superiore all'80% dell'ammontare dell'operazione; - entro un massimale di 2.5 milioni di euro per ogni impresa. Sulla quota di finanziamento garantita dal fondo non possono essere acquisite garanzie reali assicurative e bancarie. Sulla parte residua del finanziamento (non garantita dal Fondo) potrebbero essere richieste garanzie ritenute, a insindacabile giudizio della Banca, idonee fra quelle in uso per operazione di specie

Frazionamento e accollo del mutuo	Frazionamento: 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. Accollo: 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	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura prevista dalla normativa fiscale protempore vigente. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione.
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.
IRS	Interest Rate Swap è il tasso pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà il mutuo per tutta la sua durata. Viene rilevato in fase di stipula in funzione della durata del mutuo.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Microimpresa	Le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro
Operazioni su ipoteca	Restrizione: possibilità di liberare una o più unità immobiliari date a garanzia in precedenza, pur mantenendo la sussistenza del mutuo originario. Riduzione: diminuzione della somma ipotecaria iscritta alla stipula del mutuo per il decorrere dei pagamenti effettuati e il decremento del debito. Sostituzione: variazione dell'unità immobiliare sottostante l'ipoteca. Rinnovazione: rinnovo dell'ipoteca alla scadenza del suo decorso ventennale.
Indice di riferimento	Indice 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 all'indice di riferimento
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. Qualora l'indice di riferimento Euribor assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero: per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread fino a quando l'indice non tornerà ad assumere un valore superiore allo zero.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "Tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usuraio. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "Tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "Tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.