La Cassa di Ravenna S.p.A.
Privata e Indipendente dal 1840
Gruppo Bancario La Cassa di Ravenna

Foglio Informativo
Mutuo Ipotecario a non Consumatori

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI

(D.LGS 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

LA CASSA DI RAVENNA S.p.A. – GRUPPO BANCARIO LA CASSA DI RAVENNA
Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza G.Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna
Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: lacassa@lacassa.com
Cod. Fisc. / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia,
iscrizione all'albo delle Aziende di Credito presso Banca d'Italia n. 5096

In caso di offerta "Fuori Sede" compilare i riferimenti del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Soggetto:_____ Società:_____ Qualifica:_____

Indirizzo: _____ Numero di telefono:_____ e-mail:_____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente documento dal soggetto sopra indicato:

Nome del Cliente:_____ Data e Firma del Cliente_____

La Banca non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

Se quanto illustrato in questo foglio informativo non è chiaro o se si necessita di ulteriori informazioni, è opportuno chiedere chiarimenti al personale prima della firma.

CHE COS'É IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad 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. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
Gli interessi possono essere calcolati con il criterio dell'anno commerciale (360 giorni), o civile (365 giorni); in ogni caso la modalità applicata è esplicitata nel contratto di mutuo.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

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.

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 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 misto (Mutuo MIX)
Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto.
Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
- Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- Impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, qualora il prestito finalizzato sia a tasso fisso;
- Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese), se contrattualmente previsto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il costo totale di un mutuo può essere sintetizzato con il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale).
Il TAEG è espresso in percentuale annua sull'ammontare del finanziamento concesso e viene calcolato considerando oltre agli interessi, tutte le spese, gli oneri e le imposte sostenute dal cliente per la concessione del finanziamento.
Grazie al TAEG è possibile confrontare più mutui tra di loro e scegliere il mutuo più conveniente in relazione alle proprie esigenze.

A titolo esemplificativo, si riporta il TAEG calcolato per un finanziamento richiesto per l'acquisto di un capannone, garantito da ipoteca, di Euro 100.000,00, con durata pari a 10 anni (120 mesi), rate mensili, a TASSO VARIABILE

TAEG dell'operazione nell'esempio pari al 11,69%, calcolato tenendo conto dei seguenti oneri:

Tasso di interesse annuo nominale, parametrato all'Euribor 1 mese arrotondato ai 10 centesimi superiori maggiorato di uno spread di 5,50% con tasso minimo pari 2 bps in meno rispetto al tasso finito		10,70%
Spese di istruttoria	Euro	350,00
Spese di perizia	Euro	400,00
Spese di incasso rata	Euro	3,30 per ogni rata
Costo complessivo Assicurazione Incendio, scoppio e fulmine su immobile (premio annuo moltiplicato per gli anni di durata del finanziamento)	Euro	1.800,00
Imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo finanziato	Euro	250,00
Spesa complessiva per invio rendiconto e documento di sintesi annuo (per l'intera durata del finanziamento)	Euro	10,00

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

A titolo esemplificativo, si riporta il TAEG calcolato per un finanziamento richiesto per l'acquisto di un capannone, garantito da ipoteca, di Euro 100.000,00, con durata pari a 5 anni (60 mesi), rate mensili, a TASSO FISSO

TAEG dell'operazione nell'esempio pari al 8,84%, calcolato tenendo conto dei seguenti oneri:

Tasso di interesse annuo nominale, parametrato all'IRS a 5 anni maggiorato di uno spread di 5,40%.		8,10%
Spese di istruttoria	Euro	350,00
Spese di perizia	Euro	275,00
Spese di incasso rata	Euro	3,30 per ogni rata
Costo complessivo Assicurazione Incendio, scoppio e fulmine su immobile (premio annuo moltiplicato per gli anni di durata del finanziamento)	Euro	1.800,00
Imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo finanziato	Euro	250,00
Spesa complessiva per invio rendiconto e documento di sintesi annuo (per l'intera durata del finanziamento)	Euro	10,00

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

Il TAEG sopra riportato è stato calcolato, come previsto dalla normativa, con il criterio dell'anno civile (365 giorni).

VOCI DI COSTO Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)		
	Importo finanziabile	Minimo € 30.000,00 – Massimo: non definito e comunque massimo 75% del valore o del costo di costruzione, accertato dal perito, dell'immobile ipotecato
	Garanzia	Ipoteca pari al 100% in più dell'importo finanziato
	Durata minima Durata massima per mutui a tasso fisso Durata massima per mutui a tasso variabile Durata massima per mutui a tasso misto (MUTUO MIX)	36 mesi 15 anni 15 anni 15 anni, rivedibile ogni 5 anni
	Durata massima periodo di preammortamento	24 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso fisso	Irs (*) **+ 5,500%**
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso variabile	Euribor 1/3/6 mesi (**) **+ 5,500%**
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso misto con opzione – avvio a tasso fisso (MUTUO MIX)	Per i primi 5 anni: fisso: Irs **(*) + 6,300%** Opzione per i restanti periodi: fisso: Irs (*) **+ 6,300**% oppure variabile: Euribor 1/3/6 mesi (**) **+ 5,000%**
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso misto con opzione – avvio a tasso variabile (MUTUO MIX)	Per i primi 5 anni: Euribor 1/3/6 mesi (**) + **+ 5,000%** Opzione per i restanti periodi: fisso: Irs (*) **+ 6,300%** oppure variabile: Euribor 1/3/6 mesi (**) + **+ 5,000%**
	Parametro di indicizzazione	• Euribor 1/3/6 mesi (in base alla periodicità delle rate) • IRS
	Tasso minimo	pari 2 bps in meno rispetto al tasso finito
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso del mutuo
	Tasso di interesse di ritardato pagamento	Il tasso di interesse di ritardato pagamento è stabilito nella misura del tasso praticato al mutuo. La misura degli interessi di ritardato pagamento e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.

(*) **IRS (Interest Rate Swap) (tasso).** Tasso di riferimento utilizzato per i mutui a tasso fisso e pubblicato su "IL SOLE 24 ORE" (colonna "Lett.") o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Si tratta della media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'unione europea realizzando l'interest rate swap (i.r.s.). Sul finanziamento viene applicato il tasso FISSO nella data dell'ultimo giorno del mese precedente la data di stipula (o, se non disponibile, il giorno di pubblicazione antecedente) e rilevato il giorno lavorativo precedente alla pubblicazione (se giorno di rilevazione, o in mancanza, quello antecedente più prossimo) arrotondato ai 10 centesimi superiori.
Al 01/11/2025:
Irs 5 anni arrotondato è pari a 2,4000%
Irs 10 anni arrotondato è pari a 2,7000%
Irs 15 anni arrotondato è pari a 2,7000%.

(**) EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute (amministratore dell'indice) e consultabili su "IL SOLE 24 ORE" (convenzione Act/360") o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Verrà presa a base la media del tasso Euribor (in base alla periodicità delle rate), come sopra determinata, rilevata alla fine di ogni mese e applicata a decorrere dal primo giorno del mese successivo. Viene utilizzato il tasso corrispondente alla periodicità della rata, arrotondato ai 10 centesimi superiori.
Al 01/11/2025:

- **Euribor 1 mese MMP arrotondato è pari a 2,0000%,**
- **Euribor 3 mesi MMP arrotondato è pari a 2,1000%,**
- **Euribor 6 mesi MMP arrotondato è pari a 2,2000%.**

I tassi sopra riportati sono riferiti all'ultimo aggiornamento del presente foglio informativo. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996

VOCI DI COSTO				
Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)				
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% sull'importo nominale del mutuo, minimo € 180,76. L'importo viene detratto dal netto ricavo del mutuo. Stante la variabilità dei tassi di mercato nonché la possibile variazione delle situazioni patrimoniali personali, la delibera di fido ha validità 6 mesi decorsi i quali, nel caso l'operazione non venga perfezionata, decadrà automaticamente e sarà priva di efficacia. Decorso tale termine, nel caso il cliente abbia interesse ad ottenere il fido, la Banca eseguirà una nuova istruttoria e delibera di fido la quale sarà nuovamente sottoposta al recupero delle suddette spese.	
		Commissione SFGA per finanziamenti agrari	0,30% dell'importo nominale del mutuo per operazioni oltre i 60 mesi. L'importo viene detratto dal netto ricavo del mutuo.	
		Spese per stipula fuori sede		€ 500,00
		Richiesta di copia del contratto idonea per la stipula	- se è già stata concordata la data di stipula presso il notaio. - pari alle spese di istruttoria se la data di stipula non è stata ancora concordata. - se lo schema di contratto è fornito con un preventivo con le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal Cliente.	€ 0,00 € 0,00
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	Con pagamento per cassa Con addebito automatico in conto corrente: - se rata mensile: - se rata trimestrale: - se rata semestrale Con addebito semestrale su altra banca (SDD)	€ 15,40 € 3,30 € 5,00 € 10,00 € 15,00
		Spese per invio documento di sintesi (e comunicazione periodica) annuale		€ 1,00
		Spese per comunicazione sollecito di pagamento rate		€ 5,00
		Variazione / restrizione ipoteca		€ 125,00
		Rinnovo ipoteca	Recupero spese vive sostenute dalla Banca	
		Cancellazione ipoteca presso Notaio se richiesta dal Cliente	Spese Notarili +	€ 210,00
		Accollo mutuo		€ 750,00
		Nuova perizia su immobile ad uso residenziale	Recupero spese richieste dal professionista	
		Premi assicurativi insoluti (polizza fabbricati)	Rivalsa sul cliente oltre al premio stesso	€ 40,00
		Erogazione a stato avanzamento lavori		€ 200,00
		Commissione annuale sulla somma concessa e non utilizzata (solo per mutui a tranches)		0,30%
		Variazione Garanzie Condizioni e Delibere diverse		€ 258,23
		Frazionamento del mutuo	Per ogni quota	€ 335,00
PIANO DI AMMORTAMENTO		Tipo di ammortamento	Francese	
		Tipologia di rata	Costante o crescente	
		Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale	

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

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.lacassa.com, sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI "FACOLTATIVI"
(Esclusivamente per scelta e richiesta esplicita del Cliente)

Assicurazione Infortuni clientela (facoltativa)	Premio annuale addebitato sull'ultima rata di ogni anno	€ 15,00
Il finanziamento può essere assistito, a richiesta del Cliente, da una polizza assicurativa, a copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento, a fronte di rischio morte, e invalidità dovuta ad infortunio che abbia come conseguenza il decesso o l'invalidità permanente di grado pari o superiore al 60%. Sono assicurabili le persone fisiche titolari di rapporti nominativi o, nel caso di società, le persone fisiche designate dal legale rappresentante. La polizza prevede sia il rimborso di un capitale assicurato che il pagamento di rette di degenza; in ogni caso la denuncia di infortunio deve pervenire alla Banca entro 20 giorni dalla data dell'evento e comporterà l'applicazione di commissioni di istruttoria.		

SPESE RELATIVE ALLA GARANZIA IPOTECARIA

Al momento della stipula del finanziamento il Cliente deve inoltre sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

- **Adempimenti Notarili**, secondo il tariffario del professionista scelto dal Cliente
- **Assicurazione Fabbricati (Incendio, scoppio e fulmine):**

Per tutta la durata del mutuo, la parte mutuataria ha l'obbligo, anche nel proprio interesse, di assicurare gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio e fulmine presso primaria Compagnia di Assicurazione. Le polizze che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno depositate presso la Banca per tutta la durata dell'operazione e le somme dovute dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di indennizzo, in caso di sinistro, saranno vincolate, limitatamente all'importo corrispondente a quanto tempo per tempo ancora dovuto alla banca, al pagamento dei crediti vantati dalla Banca nei confronti della parte mutuataria in dipendenza dell'affidamento, in forza di appendice di vincolo alla polizza o ai sensi dell'art.2742 del c.c.. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca stessa.

- **Perizia Tecnica**, secondo quanto reclamato dal perito gradito alla Banca

Perizia tecnica	Le spese sono regolate direttamente dal Cliente al Perito

Imposte e tasse

Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo:	0,25%

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del mutuo è pari a 30 giorni, salvo eventuali ritardi non imputabili alla banca (perito, notaio o necessità particolari del cliente).

- Disponibilità dell'importo

L'importo da erogare è reso disponibile entro 5 giorni lavorativi dopo la ricezione della relazione definitiva di iscrizione di ipoteca rilasciata dal notaio.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il Cliente può estinguere in tutto o in parte il mutuo con preavviso minimo di 5 giorni lavorativi senza pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.
Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, l'estinzione totale o parziale comporta il pagamento di un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto che non potrà essere superiore al 3% calcolato sul capitale rimborsato anticipatamente.
Il suddetto compenso è applicabile anche in caso di estinzione anticipata parziale o totale dei contratti di mutuo stipulati precedentemente al 1/2/2007 per l'acquisto della prima casa, ed è inoltre applicabile in caso di estinzione anticipata totale o parziale dei mutui stipulati precedentemente al 3/04/2007 per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, da parte di persone fisiche.

Portabilità del mutuo (applicabile alla clientela classificata come micro-impresa)
In qualunque momento è possibile trasferire il mutuo presso un'altra banca, senza alcuna spesa o penalità.
E' la cosiddetta "portabilità", che consiste nella stipula di un nuovo mutuo di importo pari a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate tra il cliente e la nuova banca, ma consentendo alla nuova banca di subentrare, attraverso la surroga, nella titolarità della garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato con la banca precedente.
Questo avviene senza la richiesta di consenso della banca di provenienza e con il mantenimento dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario.
Per favorire al massimo la portabilità il relativo processo è totalmente gratuito. Sono gratuiti:
- la chiusura del vecchio contratto di mutuo, senza penali di estinzione anticipata
- l'annotazione della surroga e la concessione del nuovo mutuo, inclusi l'istruttoria, gli accertamenti catastali e gli eventuali costi notarili (a carico della nuova banca).

Il cliente può richiedere direttamente alla nuova banca di effettuare la portabilità senza necessità di rivolgersi alla banca originaria. Questo è possibile anche grazie ad una procedura elettronica interbancaria ("cambio mutuo") che consente, in maniera rapida ed efficiente, lo scambio di informazioni tra la banca originaria e la nuova banca.

Con la portabilità si possono cambiare tipo di tasso (da fisso a variabile o viceversa) e la durata residua del mutuo ma non il debito (capitale) residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto viene estinto entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta di estinzione da parte del Cliente.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento, per posta ordinaria all'indirizzo "La Cassa di Ravenna S.p.A. – Ufficio Reclami – Piazza G. Garibaldi 6 – 48121 Ravenna", o per posta elettronica a reclami@lacassa.com o tramite pec a reclami@pec.lacassa.com ovvero consegnata allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.
In relazione ai servizi di pagamento i tempi massimi di risposta non sono superiori a 15 giornate lavorative dal ricevimento del reclamo.
Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
- *Arbitro Bancario Finanziario* (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta fermo diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il Cliente intenta il procedimento presso l'ABF si intende assolta la condizione di procedibilità prevista dalla normativa. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.
Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, quale condizione di procedibilità, il Cliente e la Banca devono tentare il procedimento di mediazione, ricorrendo:
- all'*Organismo di Conciliazione Bancaria* costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (*www.conciliatorebancario.it*, dove è consultabile anche il relativo regolamento) oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

PARTICOLARITA' PER MUTUI IPOTECARI A SOSTEGNO DI FONTI ALTERNATIVE RINNOVABILI (FOTOVOLTAICO)

V O C I D I C O S T O

Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)

Caratteristiche del finanziamento	Finalizzato all'acquisto di tecnologia fotovoltaica ed eolica tesa a trasformare l'energia solare o del vento in energia elettrica
Importo finanziabile	Minimo € 5.000,00 – Massimo € 200.000,00 fino al 100% delle fatture comprovanti l'acquisto con canalizzazione delle somme rivenienti dal gestore dell'energia elettrica
Erogazione del finanziamento	Il finanziamento deve essere erogato entro 12 mesi dalla data dell'ultima fattura
Durata massima	180 mesi
Periodicità delle rate	mensile

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Assicurazione per finanziamenti a sostegno di fonti alternative rinnovabili, a libera scelta del Cliente l'individuazione della Compagnia Assicurativa. La polizza deve essere vincolata a favore della Banca. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca stessa.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
Euribor (tasso)	Euro Interbank Offered Rate. Si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute e consultabili su "IL SOLE 24 ORE" (convenzione Act/360") o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Verrà presa a base la media del tasso Euribor, come sopra determinata, rilevata alla fine di ogni mese e applicata a decorrere dal primo giorno del mese successivo.
Irs (tasso)	European Interest Rate Swap. Tasso di riferimento utilizzato per i mutui a tasso fisso. Viene fissato dalla FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA e pubblicato di norma su "IL SOLE 24 ORE" (colonna "Lett." de "Il Sole 24 Ore").
Frazionamento	Procedimento attraverso il quale la parte mutuataria, nonché i suoi eredi o aventi causa, può richiedere con oneri a suo carico la suddivisione del finanziamento e la relativa divisione dell'ipoteca in quote. Il mutuo originario sarà in questo modo ripartito in più finanziamenti ciascuno garantito dalla parte di ipoteca di competenza.
Imposta sostitutiva	Imposta parti allo 0,25% 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.
Micro-impresa	Imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro.
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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	Nel piano di ammortamento la somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. Tuttavia la rata costante nel corso del tempo può subire modifiche in aumento o in diminuzione per effetto dell'applicazione di un tasso di interesse variabile.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere delle rate pagate
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
SGFA	Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare (ex Fondo Interbancario di Garanzia).
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso minimo	Tasso di interesse sotto il quale non operano le eventuali fluttuazioni al ribasso del tasso variabile.

Tasso di interesse di ritardato pagamento	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate. Gli interessi di ritardato pagamento vengono conteggiati esclusivamente sulla quota capitale della rata scaduta e impagata per i giorni di calendario di effettivo ritardo del pagamento, senza capitalizzazione**.**
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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia (*) della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. (*) Il tasso soglia è calcolato aumentando il tasso medio rilevato (TEGM) di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza fra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.