

4.4 GLOSSARIO

AMMORTAMENTO

È il processo di rimborso graduale del mutuo mediante pagamento periodico di rate comprendenti sia la quota capitale, sia la quota interessi. In caso di ammortamento a tasso variabile la rata, la quota capitale e la quota interessi sono ricalcolate di volta in volta in base ai tassi vigenti.

IMPORTO FINANZIABILE

Somma concessa a mutuo. Di norma la banca concede come importo massimo finanziabile l'80% del valore dell'immobile offerto a garanzia con l'ipoteca. Tale limite può essere elevato fino al 100%, qualora vengano concesse ulteriori garanzie.

IPOTECA

Per ottenere il mutuo è richiesta come garanzia l'ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. L'ipoteca attribuisce alla banca un diritto sull'immobile che, in caso di insolvenza del debitore (mutuatario), le consentirà di mettere in vendita il bene portato a garanzia soddisfacendo le sue spettanze con il ricavato derivante dalla vendita del bene stesso. Il proprietario conserva il suo diritto di proprietà ma, naturalmente, non può disporre del bene come se fosse libero da ipoteca.

ISC (Indicatore Sintetico di Costo)

Indicatore che sotto forma di tasso esprime il costo effettivo del finanziamento, comprendendo gli interessi, la periodicità delle rate e tutti gli oneri di pertinenza della banca sostenuti per ottenere il mutuo e pagare le rate.

ISTRUTTORIA

In questa fase del processo si concentrano le attività di raccolta delle informazioni e documenti dal cliente, di valutazione per l'eventuale concessione del credito, di delibera delle condizioni e richiesta della perizia tecnica sull'immobile.

PERIZIA

Documento tecnico volto a valutare il valore dell'immobile portato a garanzia del mutuo.

PREAMMORTAMENTO

Eventuale periodo iniziale durante il quale sono previste rate costituite dalla sola quota interessi. Il piano di ammortamento vero e proprio, che prevede anche la restituzione del capitale, parte solo successivamente e pertanto durante il preammortamento il debito in linea capitale rimane invariato.

SPREAD

Si tratta della maggiorazione applicata ai parametri di determinazione/indicizzazione di base.

SURROGAZIONE

Attraverso la surrogazione si realizza la cosiddetta portabilità del mutuo, ossia il trasferimento del proprio mutuo ipotecario verso una nuova banca, mantenendo in essere l'ipoteca originariamente costituita. Non è quindi più necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova.

Questo consente la riduzione di formalità e soprattutto di costi, oltre al mantenimento dei benefici fiscali acquisiti. Il debitore rimborserà il mutuo alle nuove condizioni concordate.

TAN (Tasso Annuo Nominale)

Si tratta del tasso di interesse dovuto su un prestito senza tenere conto delle altre spese accessorie ed è costituito dalla somma del parametro di riferimento e dello spread.

TASSO BCE

Tasso di riferimento della Banca Centrale Europea che viene adottato nelle operazioni di rifinanziamento nei confronti delle altre banche.

TASSO EURIBOR

Indice che misura il costo del denaro a breve termine nell'area euro.

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea concedono i depositi in prestito.

TASSO EUROIRS

Indice di riferimento a medio-lungo termine utilizzato come parametro per i mutui ipotecari a tasso fisso, diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea nelle diverse scadenze. È detto anche IRS.

TASSO DI MORA

Tasso utilizzato per calcolare gli interessi di mora in caso di ritardato pagamento delle rate.