

MUTUO "ORDINARIO" ad imprese - tasso variabile - Euribor**SEZ. I INFORMAZIONI SULLA BANCA**

BANCA DI SASSARI S.p.A. (codice ABI 5676.2)

Società per Azioni con sede legale ed amministrativa in V.le Mancini, 2 - 07100 Sassari - Tel. 079 221511 Fax 079 221739

R.E.A. C.C.I.A.A. Sassari 103585 Reg. soc. / Cod. fisc. / P. IVA 01583450901

Capitale Sociale € 59.820.542,91 i.v. - Riserve e fondi di riserva € 144.580.194,37

Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna n.5387.6

- Aderente al Fondo interbancario di tutela dei depositi
- Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)
- Aderente al Consorzio PattiChiari
- Aderente al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR

Sito internet [Http://www.bancasassari.it](http://www.bancasassari.it) indirizzo e-mail direzionegenerale@bancasassari.it

SEZ. II CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICIDefinizione e funzione economica

Il mutuo "ORDINARIO" ad imprese è un finanziamento a medio e lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili di utilizzo aziendale (edifici, uffici, negozi, capannoni, etc.), di immobili di civile abitazione destinati alla vendita o per liquidità. La parte mutuataria si impegna a restituire la somma mutuata alle scadenze concordate con la banca mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. In caso di estinzione anticipata o di rimborso parziale del finanziamento, salvo quanto previsto dalla legge 40/2007, può essere richiesto dalla banca – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo. Il mutuo è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è assistito da garanzie reali (ipoteca) e, eventualmente, personali (da parte dei soggetti finanziati o di terzi).

Per il mutuo ipotecario " ORDINARIO " si fa riferimento, di norma, alle disposizioni di cui agli articoli 38 e seguenti del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (T.U.B.) D.legislativo n.385/1993.

La parte mutuataria ha l'onere di tenere assicurati, a sue spese, i fabbricati fino all'estinzione del mutuo presso compagnia di gradimento della Banca, per il valore che sarà indicato dalla Banca medesima, contro l'incendio e garanzie accessorie, vincolando la polizza a favore della Banca.

La Banca di Sassari ha aderito all' "Accordo sul codice di condotta europeo sui mutui casa" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali. Una copia del suddetto "Accordo", completa di "glossario" dei termini tecnici utilizzati è a disposizione della clientela. In fase precontrattuale, dopo aver scelto il tipo di mutuo più adeguato alle proprie esigenze (importo, durata, parametro di riferimento, tipo di tasso, tipo di ammortamento, eccetera), il consumatore potrà richiedere la consegna di una informativa personalizzata sotto forma di "Prospetto informativo europeo standardizzato".

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- per i mutui indicizzati la possibilità dell'incremento del tasso in caso di tensione sui mercati e conseguente incremento dell'importo delle rate;
- per i mutui a tasso fisso l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- per i finanziamenti che godano di contributi in conto interessi, qualora il contributo sia revocato non necessariamente per causa imputabile alla parte finanziata, l'obbligo di rimborsare immediatamente, all'organo agevolante, in tutto o in parte, il contributo incassato.

SEZ. III CONDIZIONI ECONOMICHEMUTUO "ORDINARIO" TASSO VARIABILE¹: RATA SEMESTRALE O RATA MENSILE

Tasso nominale annuo - tasso minimo:

Il tasso di interesse sarà pari – come valore minimo – al 4% , salvo che, dalla somma del parametro più "spread", non risulti un valore superiore.

Il limite minimo del 4% troverà applicazione nel periodo sia di preammortamento che di ammortamento

con polizza assicurativa <i>protezione azienda</i>					
	parametro (1)	+	spread		totale tasso
durata 5 anni	1,00%	+	2,40%	con polizza assicurativa	3,40 %
durata 10 anni	1,00%	+	2,40%	con polizza assicurativa	3,40 %
durata 15 anni	1,00%	+	2,40%	con polizza assicurativa	3,40 %
durata 20 anni	1,00%	+	2,50%	con polizza assicurativa	3,50 %

senza polizza assicurativa <i>protezione azienda</i>					
	parametro (1)	+	spread		totale tasso
durata 5 anni	1,00%	+	2,60%	senza polizza	3,60 %
durata 10 anni	1,00%	+	2,60%	senza polizza	3,60 %
durata 15 anni	1,00%	+	2,60%	senza polizza	3,60 %
durata 20 anni	1,00%	+	2,70%	senza polizza	3,70 %

Importo finanziabile: minimo € 50.000,00 - massimo l'80% del valore dell'immobile da acquistare o del costo complessivo di costruzione, compresa l'area, o del costo di ristrutturazione.

Rate: semestrali o mensili (il tasso resta invariato per sei mesi ed è basato sul parametro più (+) spread rilevato nei mesi di Dicembre e Giugno).

Spese istruttoria: 0,50% dell'importo del mutuo, trattenute all'atto dell'erogazione

	Mutuo rata semestrale	Mutuo rata mensile
Oneri accessori: spese incasso rata	€ 3,10 al semestre	€ 1,00 al mese
premio Polizza INFORTUNI	€ 3,10 al semestre	€ 1,00 al mese

Imposta sostitutiva: (per durate superiori a 18 mesi)
0,25% sull'ammontare del finanziamento

Spese di perizia tecnica: da liquidarsi direttamente dal cliente ai tecnici convenzionati con la banca.

Spese notarili: da liquidarsi direttamente al notaio prescelto dal cliente.

Assicurazione e incendio: polizza da stipulare, presso primaria compagnia assicurativa, per importo pari al valore di stima dell'immobile.

Invio sollecito di pagamento ed ogni altra informativa periodica	€ 2,00
Rinuncia al finanziamento	50% delle spese di istruttoria, con un massimo di € 500,00.
Informativa precontrattuale	€ 10,00
Cancellazione di ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art.2882 cod.civ.	€ 100,00
Cancellazione ipoteca ai sensi della L.40/2007	€ 0,00
Accollo	€ 100,00
Frazionamento ipoteca	€ 100,00 per ciascuna quota
Restrizione, riduzione o sostituzione di ipoteca	€ 160,00 di cui € 60, 00 per parcella notarile (autentica di firma)

¹ Per le operazioni di mutuo a tasso variabile la relativa indicizzazione è pari al tasso nominale annuo *Euribor (Euro Interbank Offered rate)* a 6 mesi, tasso 365, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo bancario antecedente la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato, di norma, sul quotidiano "Il Sole-24 ORE" (data = valuta). Qualora non sia disponibile la pubblicazione precitata, il tasso Euribor sarà rilevato da "Milano Finanza" o in via subordinata, da pubblicazioni equipollenti.

Detto parametro, arrotondato ai cinque centesimi superiori e maggiorato di uno spread che rimarrà invariato per tutta la durata del periodo di rimborso del finanziamento, viene revisionato mensilmente per i mutui in erogazione e semestralmente per quelli correnti; qualora non fosse rilevabile nel giorno sopra indicato, verrà presa in considerazione la quotazione di detto parametro del giorno lavorativo immediatamente antecedente in cui lo stesso tasso risulta disponibile.

Interessi di mora: determinato semestralmente, troverà applicazione per tutta la durata di ciascuno dei semestri (1°Gennaio/30 Giugno e 1°Luglio/31 Dicembre), maggiorando di 2 punti, in ragione d'anno, il tasso *pro tempore* vigente.
 Compenso per estinzione anticipata in percentuale - 2 punti – sull'importo versato anticipatamente;

La parte mutuataria, in forma di Ditta Individuale, non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L.40 del 2.4.2007, fatti salvi i limiti di cui all'accordo ABI consumatori, siglato in data 2 maggio 2007. Le tabelle che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata sono allegate al presente documento.

Formula matematica: $TOTALE\ COMMISSIONE = ((DEBITO\ RESIDUO \times \%commissione)/100)$

Esempio di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 2,000 per cento: *(ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)*

Legenda	Rimborso totale	Rimborso parziale
importo	1.000,00	1.000,00
% commissione (2%)	20,00	20,00
Totale	1.020,00	1.020,00

Nella successiva pagina 4 del presente foglio informativo riportiamo due simulazioni di un mutuo fondiario – tasso variabile – per € 100.000,00 con durata 10 anni (120 mesi) rispettivamente con polizza assicurativa "protezione azienda" e senza.

Si precisa che le rate successive alla prima sono suscettibili di variazione, in considerazione della variabilità del parametro.

SEZ. III-A SIMULAZIONE (rata mensile) - convenzione 410024

MUTUI FONDIARI - IMPRESE - LIQUIDITÀ - 120 MESI <u>CON</u> POLIZZA ASSICURATIVA <i>PROTEZIONE AZIENDA</i>		
IMPORTO FINANZIAMENTO	€	100.000,00
TASSO ANNUO NOMINALE (TAN)		4,00%
DURATA MESI		120
PERIODICITÀ		mensile
N. RATE		120
IMPORTO RATA COSTANTE	€	1.009,06
"POLIZZA INFORTUNI"(mensile)	€	1,00
POLIZZA PROTEZIONE AZIENDA(*)	€	250,01 (premio annuale)
INCASSO RATA (mensile)	€	1,00
INFORMATIVA PERIODICA	€	20,00 (€ 2,00 sull'ultima rata di ogni anno, per 10 anni)
DATA STIPULA		1.2.2010
SCADENZA PRIMA RATA		28.2.2010
SPESE ISTRUTTORIA	€	500,00
IMPOSTA SOSTITUTIVA	€	250,00 <i>ex lege</i> (100.000,00*0,25)/100
INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC)		4,274%

(*) ESEMPIO di finanziamento concesso ad un assicurato maschio di 40 anni (età, sesso, durata del mutuo influiscono sul premio assicurativo). Il premio potrà essere precisato, da parte della compagnia assicurativa, solo dopo la valutazione di tutta la documentazione.

SEZ. III-B SIMULAZIONE (rata mensile) - convenzione 410024

MUTUI FONDIARI - IMPRESE - LIQUIDITÀ-120 MESI <u>SENZA</u> POLIZZA ASSICURATIVA <i>PROTEZIONE AZIENDA</i>		
IMPORTO FINANZIAMENTO	€	100.000,00
TASSO ANNUO NOMINALE (TAN)		4,00%
DURATA MESI		120
PERIODICITÀ		mensile
N. RATE		120
IMPORTO RATA COSTANTE	€	1.009,06
"POLIZZA INFORTUNI"(mensile)	€	1,00
INCASSO RATA (mensile)	€	1,00
INFORMATIVA PERIODICA	€	20,00 (€ 2,00 sull'ultima rata di ogni anno, per 10 anni)
DATA STIPULA		1.2.2010
SCADENZA PRIMA RATA		28.2.2010
SPESE ISTRUTTORIA	€	500,00
IMPOSTA SOSTITUTIVA	€	250,00 <i>ex lege</i> (100.000,00*0,25)/100
INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC)		4,218%

Recenti valori assunti dal parametro utilizzato per la determinazione del tasso:

Parametro Euribor 6 mesi, 365 rilevato mensilmente il quart'ultimo giorno lavorativo bancario (data=valuta) antecedente l'applicazione:

	11/2009	12/2009	1/2010
Euribor 6mesi/tasso 365	1,005	1,006	0,979

Accordo ABI consumatori del 2 maggio 2007 – Tabella per estinzione anticipata dei mutui immobiliari**MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI****EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N.7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N.91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77**

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art.7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- i. nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20 %;
- ii. nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25 %;
- iii. nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15 %.

SEZ. IV CONDIZIONI CONTRATTUALI

Pattuizioni non strettamente economiche presenti nello schema contrattuale:

Calcolo interessi di mora

In caso di mancato puntuale pagamento di qualunque somma dovuta maturano a carico della parte finanziata, dal giorno dell'inadempimento fino all'effettivo saldo, gli interessi di mora stabiliti.

Ogni somma dovuta a qualsiasi titolo in dipendenza del contratto di finanziamento e non pagata, produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, l'interesse di mora, a carico della parte finanziata ed a favore della Banca, nella misura pari al tasso pro tempore vigente, maggiorato di 2 punti in ragione d'anno.

Erogazione

Salvo che la disponibilità totale o parziale del mutuo non sia condizionata al verificarsi di circostanze o eventi particolari, ovvero all'accertamento a cura della Banca dello stato di avanzamento dei lavori, l'erogazione potrà avvenire con valuta pari alla data di sottoscrizione dell'atto.

Clausole risolutive

La Banca si riserva di ritenere risolto di pieno diritto il contratto qualora la parte mutuataria non adempia uno solo degli obblighi contrattuali previsti o si verificano eventi idonei a far dubitare della capacità della parte finanziata o dei garanti a far fronte agli obblighi assunti o della validità delle garanzie.

Variazioni condizioni contrattuali

La Banca, in presenza di un giustificato motivo nel periodo di durata del finanziamento, potrà variare unilateralmente, anche in senso sfavorevole alla parte finanziata, le condizioni economiche pattuite e riportate nell'allegato contrattuale "Prospetto delle condizioni economiche", obbligandosi a comunicare l'eventuale variazione sfavorevole nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 118 del T.U.B. (D.Lgs. n. 385/93) novellato.

Rimborso/estinzione anticipata

La parte finanziata, nonché i suoi successori ed aventi causa, hanno la facoltà di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il capitale :

- **non riconoscendo alla Banca alcun compenso** nel caso di finanziamento concesso per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di **persone fisiche o ditte individuali**;
- **riconoscendo** di norma alla Banca una **commissione onnicomprensiva pari al 2%** del capitale restituito anticipatamente, **in tutti gli altri casi**.

Foro competente

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra la parte mutuataria e la Banca in dipendenza del finanziamento, sarà competente il Foro nella cui circoscrizione è situata la Dipendenza che ha stipulato il contratto, ferma la competenza di cui agli articoli 21 e 26 del codice di procedura civile.

Reclami

I reclami vanno inviati al seguente indirizzo

Ufficio reclami - via Moleschott, 16 - 07100 Sassari,

che risponderà entro 30 giorni dal ricevimento

Il cliente non soddisfatto o che non abbia ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi al seguente organismo:

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

Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54 (<http://www.conciliatorebancario.it>).

SEZ. V LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

Ammortamento Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate

Accollo Consiste in un accordo tra la parte mutuataria ed un terzo con il quale quest'ultimo assume l'obbligo di pagare alla Banca il debito residuo del mutuo ai sensi dell'art. 1273 c.c..

Commissione di rimborso/estinzione anticipata È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a risarcire all'Istituto erogante, per aver rimborsato anticipatamente in tutto od in parte, il finanziamento sulle previsioni contrattuali. Di norma l'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo.

La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, da parte di persone fisiche o ditte individuali, ciò ai sensi dell'art.7 della L.40 del 2.4.2007, fatti salvi i limiti di cui all'accordo ABI consumatori, siglato in data 2 maggio 2007. Le tabelle che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata sono allegate al presente documento.

Foro competente È l'Autorità Giudiziaria territorialmente competente a giudicare le controversie derivanti dal contratto, anche in deroga alle disposizioni sulla competenza territoriale prevista dal codice di procedura civile.

Indicatore sintetico di costo (I.S.C.): è l'indicatore del costo totale del prestito come previsto dalla delibera del CICR (Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio) del 4.3.2003 in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali ed è calcolato conformemente alla disciplina sul tasso annuo effettivo globale, ai sensi dell'art. 122 del T.U. e delle relative disposizioni di attuazione; è equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art.13 della legge 262/2005. Il calcolo tiene conto, oltre che del tasso di interesse nominale (T.A.N.), anche della periodicità delle rate, dei costi di accensione e gestione e delle spese accessorie (tipo le spese assicurative obbligatorie) di carattere non opzionale che la Parte finanziata è tenuta a corrispondere. E' espresso in punti percentuali.

Vedere anche la voce: Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Mutuo fondiario Quando la somma accordata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia e cioè che l'ammontare massimo finanziato non sia superiore all'80% del valore del bene ipotecato.

Mutuo ipotecario Quando la somma accordata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.

Parametro di indicizzazione È il valore di riferimento dei tassi variabili denominato anche Tasso Indice.

Parametro Euribor (Euro Interbank Offered Rate) A partire dal 1° gennaio 1999, con l'adozione dell'Euro, sul mercato interbancario dei depositi (MID) l'Euribor ha sostituito il RIBOR, cioè il tasso con cui sul mercato domestico si misurava l'andamento del mercato dei depositi interbancari. L'Euribor rappresenta il tasso praticato nei paesi dell'area Euro per le operazioni, con durata da 1 a 12 mesi, tra le banche di "prima categoria", cioè quelle con la maggiore valutazione delle agenzie di valutazione (rating). Il valore adoperato dalla banca è quello dell'Euribor 6 mesi, tasso 365, espresso con tre cifre decimali, pubblicato dal quotidiano "Il Sole-24 ORE" (data = valuta); viene rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo bancario antecedente la decorrenza di ciascuna rata, arrotondato massimo allo 0,05 superiore.

Rata Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).

Spese di istruttoria Recupero delle spese sostenute per l'espletamento della pratica.

Spese di perizia Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Spread E' la differenza tra il tasso d'interesse ed il parametro di indicizzazione calcolata alla stipula del finanziamento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.) e l'Indicatore sintetico di costo (I.S.C.) sono denominazioni differenti dello stesso parametro. Esso è l'indicatore del costo totale del prestito, espresso in punti percentuali e disciplinato dalla vigente normativa in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali. Nel calcolo, oltre agli interessi, sono comprese tutte le spese di carattere non opzionale che la parte finanziata è tenuta a corrispondere.

Nel calcolo del TAEG sono inclusi: *a)* il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi; *b)* le spese di istruttoria e apertura della pratica di credito; *c)* le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, se stabilite dal creditore; *d)* le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore, intese ad assicurargli il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità o disoccupazione del consumatore; *e)* il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, se necessaria per l'ottenimento del credito; *f)* le altre spese contemplate dal contratto.

Vedere anche la voce: Indicatore sintetico di costo (I.S.C.)

Tasso annuo nominale (T.A.N.) E' il tasso d'interesse applicato all'operazione espresso su base annua.

Tasso di mora E' il tasso d'interesse da corrispondere per i giorni di ritardo nel pagamento di somme scadute e non rimborsate. Solitamente è espresso come punti di maggiorazione da applicare al tasso nominale annuo vigente il giorno d'inizio dell'insolvenza.

Tasso fisso Il tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.

Tasso indice Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.

Tasso minimo applicato alle operazioni a tasso variabile, rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere a prescindere dall'andamento dei parametri di indicizzazione specificati nel contratto di finanziamento.