

GLOSSARIO MUTUI

PIANO DI RIMBORSO (AMMORTAMENTO)

Il piano di ammortamento è la modalità con cui il mutuo è rimborsato. Vi sono diverse tipologie di ammortamento di mutuo. Il più comune è il piano di "ammortamento alla francese": Ogni rata prevede una quota capitale e quota interessi. Le quote sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi, perciò inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata. Altre possibili formule sono rappresentate dai piani a rate crescenti (le rate di rimborso non sono fisse ma aumentano di importo ad ogni rata), ad ammortamento libero (le rate sono composte esclusivamente della quota di interessi e il capitale può essere rimborsato liberamente entro scadenze predeterminate), o a rata fissa e durata variabile (la rata rimane costante mentre le variazioni del tasso determinano l'accorciamento o l'allungamento del piano di rimborso).

RATA

La rata rappresenta una delle parti in cui viene divisa la quantità di interessi e di capitale dovuti, in ragione di intervalli determinati e per lo più uguali nel tempo: rate mensili, trimestrali, semestrali. Il puntuale pagamento della rata è un momento importante nella vita del mutuo, perché il ritardato o il mancato pagamento fa scattare l'applicazione degli "interessi di mora".

IPOTECA

Per ottenere il mutuo è necessario rilasciare un'efficace garanzia: l'ipoteca che viene accesa sul il bene finanziato. L'iscrizione dell'ipoteca avviene per atto pubblico davanti al notaio e attribuisce alla banca finanziatrice la possibilità in caso di insolvenza di soddisfarsi sul ricavato della vendita del bene stesso. Oggetto dell'ipoteca possono essere soltanto i beni immobili; essa attribuisce al creditore un diritto di prelazione che gli assicura la possibilità di soddisfarsi sul ricavato della vendita, anche se la proprietà dell'immobile passa ad altri.

Il proprietario conserva il suo diritto di proprietà e il godimento del bene ma, naturalmente, non può disporre del bene come se fosse libero.

EURIRS

Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

EURIBOR

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 cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile

SPREAD

Lo spread rappresenta il guadagno per la banca che concede un mutuo. L'aliquota varia in genere fra lo 0,50% e il 2%