

**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

BANCA PRIVATA LEASING S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale: Via P.Castaldi da Feltre 1/A – 42122 Reggio Emilia
Tel. 0522/355711 - Fax 0522/552216 - www.bancaprivataleasing.it - E-mail: info@bancaprivataleasing.it
Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia 01307450351 - Codice ABI 3417.3

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.

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.

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****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 5,77%, calcolato tenendo conto dei seguenti oneri:

Tasso di interesse annuo nominale, parametrato all'Euribor 3 mesi arrotondato ai 10 centesimi superiori, maggiorato di uno spread di 5,00%.	4,70%
Spese di istruttoria	Euro 2.000,00
Spese di perizia	Euro 275,00
Spese di incasso rata	Euro 5,00 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 18,15

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).

PRODOTTO: MUTUO IPOTECARIO A NON CONSUMATORI

Tutte le voci di costo sono espone al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione), se a favore della Banca e minima se a favore del Cliente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

VOCI DI COSTO	
Importo finanziabile	Minimo: € 30.000 – Massimo: secondo quanto concordato tra Banca e Cliente e comunque massimo pari al 75% del valore o costo di costruzione, accertato dal perito, dell'immobile ipotecato.
Garanzia	Ipoteca pari al 100% in più dell'importo finanziato
Durata minima	36 mesi
Durata massima per i mutui a tasso variabile	180 mesi
Durata massima per i mutui a tasso fisso	120 mesi
Durata massima periodo di preammortamento	24 mesi
Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso variabile	Euribor 3 mesi 360 (*) arrotondato ai 10 (dieci) centesimi superiori + 6,80%
Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso fisso	Eurirs pari alla durata del mutuo (*) arrotondato ai 10 (dieci) centesimi superiori + 6,25%
Tasso di interesse minimo	6,25%
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso del mutuo
Tasso di interesse di ritardato pagamento / mora	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.

(*) Le descrizioni dell'Euribor e dell'Eurirs sono riportate nella Legenda del presente Foglio Informativo

Al 28/12/2020 il valore dell'Eurirs a 5 anni è pari a - 0,430%.

Il tasso viene arrotondato ai 10 centesimi superiori e quindi pari a - **0,400%**.

Al 28/12/2020 il valore dell'Eurirs a 10 anni è pari a - 0,260%.

Il tasso viene arrotondato ai 10 centesimi superiori e quindi pari a - **0,200%**.

Al 31/12/2020 il valore dell'Euribor 3 mesi è pari a - 0,545%.

Il tasso viene arrotondato ai 10 centesimi superiori e quindi pari a - **0,500%**.

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

PRODOTTO: MUTUO IPOTECARIO A NON CONSUMATORI

VOCI DI COSTO

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

		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 € 500,00. 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 4 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.	
		Stipula fuori sede della Filiale	€ 500,00 oltre alle spese di Istruttoria	
		Richiesta di copia del contratto idoneo per la stipula	Pari alle spese di Istruttoria se la data di stipula non è ancora stata concordata € 0,00 se è già stata concordata la data di stipula dal notaio	
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	Per cassa	€ 15,40
			Mensile con addebito automatico in conto corrente	€ 5,00
			Trimestrale con addebito automatico in conto corrente	€ 10,00
			Mensile/Trimestrale con SDD su altra banca	€ 10,00
			Con Bollettino postale	€ 10,00
		Spese per invio documento di sintesi (e comunicazione periodica) annuale		€ 1,00
		Spese per comunicazione sollecito pagamento rate		€ 5,00
		Variazione / Restrizione ipoteca		€ 125,00
		Rinnovo ipoteca		Recupero delle spese vive sostenute dalla Banca
		Cancellazione ipoteca presso Notaio se richiesta dal Cliente		Spese notarili + € 250,00
		Spese per accollo/variazione intestatario mutuo		1,00% sull'importo nominale del mutuo, minimo € 500,00
		Nuova perizia su immobile		Recupero spese richieste dal professionista
Erogazione a Stato avanzamento lavori		€ 200,00		
Commissione annuale sulla somma concessa e non utilizzata (solo per mutui a tranches)		0,30% dell'importo non utilizzato		
Variazione Garanzie e delibere diverse		€ 450,00		
Frazionamento del mutuo		€ 450,00 per ogni quota		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Francese" (vedi spiegazioni in legenda)
	Tipologia di rata	Costante o crescente
	Periodicità rate	Mensile, trimestrale, semestrale

Ultime rilevazioni dei parametri di riferimento

Parametro	Decorrenza	Valore
Eurirs a 10 anni	31.12.2020	-0,260%
	30.11.2020	-0,230%
	31.10.2020	-0.260%
Euribor 3 mesi	31.12.2020	-0,545%
	30.11.2020	-0,526%
	30.10.2020	-0,523%

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,00%	10	€ 1.110,21	€ 1.194,29	€ 1.029,77
6,00%	15	€ 843,86	€ 942,74	€ 751,14

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

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.bancaprivataleasing.it - sezione Trasparenza.

Il calcolo esemplificativo è stato effettuato con il criterio dell'anno commerciale (360 giorni).

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 misura 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 60 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.

ALTRO**- Revoca del contratto**

In caso di estinzione a seguito di revoca dell'affidamento da parte della Banca (risoluzione o decadenza del contratto) ai sensi degli articoli contrattuali viene applicato un indennizzo pari al 3,00% sul capitale residuo

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**Estinzione anticipata**

Il Cliente può estinguere in tutto o in parte il mutuo con preavviso minimo di 10 giorni lavorativi.

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.

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 contrattuale

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

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca: per lettera raccomandata A/R all'indirizzo: Banca Privata Leasing SPA – Area Legale Ufficio Reclami – Via P. Castaldi da Feltre 1/A – 42122 Reggio Emilia, oppure tramite fax al n° 0522 557822, o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificato privataleasing.ufficioreclami@legalmail.it oppure all'indirizzo di posta elettronica ufficioreclami@bancaprivataleasing.it. La Banca deve rispondere entro 60 giorni. Nel caso in cui il reclamo sia relativo alla prestazione di servizi di pagamento (esecuzione e condizioni dei bonifici, addebiti Sepa Direct Debit non autorizzati, contestazione addebiti su carte di debito e carte di credito ecc.) la Banca deve rispondere entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo, affrontando tutte le questioni sollevate. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro le 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta ad inviare una risposta interlocutoria, indicando le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non può superare il termine di 35 giornate operative. Se il reclamo è riferito a servizi assicurativi aventi per oggetti le attività di collocamento di prodotti assicurativi, la Banca deve rispondere entro 45 giorni. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente può rivolgersi:

- all'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, che si obbliga a stampare e a mettere a disposizione del Cliente la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario. Per rivolgersi all'ABF occorre preventivamente aver presentato reclamo alla Banca.
- alla società "INMEDIO S.R.L." con sede in Reggio Emilia via Zacchetti 31, Partita IVA n. 02455600359, organismo di mediazione privato iscritto al n. 149 del Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Per sapere come rivolgersi all'organismo di mediazione si può consultare il sito www.inmedio.it, oppure chiedere alla Banca.
- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo regolamento). È possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario anche senza aver presentato reclamo alla Banca.
- per le sole istanze relativi a servizi assicurativi all'IVASS, Istituto per la Vigilanza sulla Assicurazioni. (www.ivass.it Numero Verde 800-486661 – Fax 06.42133.353/745 – pec: ivass@pec.ivass.it) All'interno del sito, nella sezione "Guida ai reclami" è possibile ottenere le informazioni e scaricare la modulistica necessaria per presentare istanza formale. Per polizze sottoscritte in abbinamento a prodotti bancari, il cliente può rivolgersi anche all'Arbitro Bancario Finanziario (vedi punto a) che precede).

Resta comunque impregiudicata la facoltà di ricorrere all'Autorità Giudiziaria nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione di cui alle lettere b) e c) si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo. Rimane altresì impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia. Qualora invece il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al presente articolo – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo quanto riportato alla precedente lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso la Società 'INMEDIO S.R.L.', organismo di mediazione di cui alla lettera b), o presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui alla lettera c).

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.
BCE (tasso)	Tasso di Riferimento Principale BCE. Viene adottato il tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema (Fonte Banca Centrale Europea – Sito Internet: http://www.ecb.europa.eu).
Euribor (tasso)	Euro Interbank Offered Rate. Si intende la media aritmetica mensile dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie fissati dalla FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA e pubblicato di norma su "IL SOLE 24 ORE" moltiplicato per il coefficiente 365/360 (colonna "365" de "Il Sole 24 Ore"). 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.
Eurirs (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 pari 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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
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.
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.

