

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI****FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO IMMOBILIARE CONSUMATORE  
TASSO VARIABILE****Aggiornamento Nr. 26 del 01 gennaio 2019****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

Denominazione e forma giuridica  
Sede legale  
Capitale Sociale  
Telefono  
Telefax  
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia  
Codice ABI  
Nr. Iscrizione al Registro Imprese di Fermo, Cod.Fiscale / Partita IVA  
Sito Internet  
Indirizzo di posta elettronica  
Indirizzo PEC  
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce

**Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.**  
**Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO**  
**€ 39.241.087,50 i.v.**  
**0734 2861**  
**0734 286201**  
**5102**  
**6150.7**  
**00112540448**  
[www.carifermo.it](http://www.carifermo.it)  
[direzione@carifermo.it](mailto:direzione@carifermo.it)  
[direzione.carifermo@legalmail.it](mailto:direzione.carifermo@legalmail.it)  
**Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
e al Fondo Nazionale di Garanzia**

**CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate sono mensili.

**CHE COS'E' IL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO IMMOBILIARE CONSUMATORE**

Il prestito immobiliare è un finanziamento chirografario ed è una forma di finanziamento senza ipoteca, con rimborso rateale, riservato a consumatori per acquisto o costruzione di un immobile o acquisto di un terreno. Non è possibile accedere al prestito immobiliare per effettuare ristrutturazioni di immobili.

La durata del finanziamento può essere a breve, medio e lungo termine e la scadenza delle rate per il rimborso è mensile.

**I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI****Finanziamento a tasso fisso.**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

**Finanziamento 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 (ad es. Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente..

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.

**Età massima.**

L'età massima del mutuatario alla scadenza naturale dell'operazione (pari all'età del richiedente alla data dell'erogazione aumentata della durata mutuo) non potrà essere superiore a 75 anni.

**Per saperne di più:**

La guida pratica **“Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), sul sito della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. [www.carifermo.it](http://www.carifermo.it) e presso tutte le filiali della banca.

**TASSI DI RIFERIMENTO IN VIGORE**

▪ <b>Euribor 1 Mese (365)</b> (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	<b>-0,375%</b>
▪ <b>Euribor 3 Mesi (365)</b> (media novembre)	decorrenza 3° trimestre anno corrente	<b>-0,320%</b>
▪ <b>Euribor 6 Mesi (365)</b> (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	<b>-0,245%</b>
▪ <b>IRS 2 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>-0,160%</b>
▪ <b>IRS 5 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,200%</b>
▪ <b>IRS 8 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,600%</b>
▪ <b>IRS 10 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,810%</b>
▪ <b>IRS 12 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,990%</b>
▪ <b>IRS 15 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,170%</b>
▪ <b>IRS 20 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,330%</b>
▪ <b>IRS 25 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,370%</b>
▪ <b>IRS 30 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,380%</b>
▪ <b>T.R.E.</b>	in vigore dal 16/03/2016	<b>0,000%</b>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO IMMOBILIARE CONSUMATORE A TASSO VARIABILE**

<b>Importo totale del credito:</b>	<b>100.000,00 Euro</b>
<b>Costo totale del credito:</b>	<b>26.789,40 Euro</b>
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>126.789,40 Euro</b>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b>	<b>10,230%</b>

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 5 anni, calcolato al tasso del 9,125% (parametro Euribor 1 Mese (365) media mensile del mese precedente come da tabella “Tassi di riferimento in vigore” maggiorato di 9,50 punti di spread), sulla base dell'anno commerciale (360 gg.), rate mensili ed addebito delle rate in conto corrente, comprensivo di spese di perizia, di istruttoria e di incasso.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Durata	Breve, medio e lungo termine
	Garanzie accettate	Tutte esclusa l'ipoteca.
	Valute disponibili	Euro
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso nominale annuo è variabile e pari a:  <b>PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE + SPREAD</b></p> <p>In caso di quotazione negativa del parametro di indicizzazione, il tasso applicato sarà dato dalla somma algebrica del valore del parametro e lo spread. Il tasso finale non potrà essere inferiore a zero.</p> <p>Alla data del presente documento il tasso nominale annuo è pari a:</p> <p>Durata 5 anni: <b>9,125%</b></p>
	Parametro di indicizzazione	<p><b>Tasso Euribor 1 Mese (365)</b></p> <p>Il parametro di indicizzazione è definito come media dell'<b>Euribor 1 mese (Euribor/365)</b> rilevata mensilmente dal Comitato di gestione dell'Euribor e pubblicata su "Il Sole 24 Ore" arrotondata allo 0,005 più vicino.</p> <p>Viene applicato come segue: rilevazione media del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso; il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.</p> <p>Il parametro di indicizzazione è aggiornato mensilmente con decorrenza dal 1° giorno di ogni mese utilizzando la media, rilevata come sopra, riferita al mese precedente il periodo di applicazione.</p> <p>I valori del parametro di indicizzazione alla data del presente documento sono riportati nella tabella "Tassi di Riferimento in Vigore" di pag. 2.</p>
	Spread	+ 9,500 punti
	Tasso minimo	Euribor 1 mese rilevato all'atto della stipula + 2,00 punti

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	Spese di istruttoria, calcolate sul capitale mutuato, con addebito frazionato su ogni rata	1,500% minimo 100,00 Euro
		<b>Imposte e tasse</b>	<p>La tassazione dei contratti di finanziamento a m/l termine (con durata superiore a 18 mesi ed 1 giorno) è prevista dal DPR 601/73 e successive modifiche ed integrazioni relativamente all'imposta sostitutiva e dal Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con legge 21 febbraio 2014, n.9, che ha concesso la facoltà di scelta del regime fiscale più favorevole eliminando l'obbligo di pagare l'imposta sostitutiva in tutti quei casi in cui la stessa risulta più gravosa dell'imposta ordinaria (o imposta d'atto).</p>	<p><b><u>Imposta sostitutiva</u></b>            L'applicazione dell'imposta sostitutiva, prevista ai sensi del D.P.R. 601/73, solleva il cliente dal pagamento delle imposte ordinarie (imposte d'atto).  <u>L'imposta sostitutiva è pari al:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,00% della somma erogata nel caso di acquisto da parte di un privato della seconda casa e relative pertinenze;</li> <li>• 0,25% in tutti gli altri casi.</li> </ul> <p><b><u>Imposte ordinarie</u></b>            In alternativa all'imposta sostitutiva, le parti possono applicare le imposte ordinarie (imposte d'atto) In questo caso saranno applicate alle operazione di finanziamento ed ai relativi atti, le seguenti imposte:            Sul finanziamento erogato:            - Imposta di bollo: euro 16,00, se non regolato in c/c,            - Imposta di registro: euro 200,00 (in caso d'uso).            Sulle garanzie:            - 2% sulle garanzie ipotecarie enunciate nel contratto di finanziamento,            - Imposta di bollo: € 16,00,            - Imposta di registro 0,50% sulle garanzie enunciate nel contratto di finanziamento (con un minimo di euro 200,00 per garanzia)            L'addebito del corrispondente ammontare va effettuato, a titolo di rivalsa, al momento dell'erogazione</p>
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica		Non previste
		Incasso rata	Pagamento senza addebito preautorizzato in c/c	0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro
			Pagamento con addebito preautorizzato in c/c	0,100% minimo 2,00 Euro massimo 4,00 Euro

		Pagamento a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
	Invio comunicazioni	Comunicazione periodica annuale (se in formato cartaceo)	2,00 Euro

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
9,125%	5 anni	<b>2.108,99</b>	<b>2.172,71</b>	<b>2.050,80</b>

(\*)Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap o floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.carifermo.it](http://www.carifermo.it).

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

Tasso di mora	Interessi di mora su rate insolute, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 e successive modifiche ed integrazioni	Maggiorazione di 3,00 punti
Sospensione pagamento rate		Esente
Spese sollecito di pagamento (per ogni lettera di sollecito)		15,00 Euro

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	La durata dell'istruttoria è subordinata alla raccolta e all'esame della documentazione necessaria per la valutazione da parte della banca di concedere al Cliente il mutuo richiesto. Ove la documentazione necessaria risulti corretta e completa, il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è fissato in i 60 giorni.
Disponibilità dell'importo	La somma viene messa a disposizione contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO**

Per consentire al finanziatore di valutare il merito creditizio, il cliente deve fornire il prima possibile le informazioni e i seguenti documenti aggiornati. **Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

Documenti anagrafici e fiscali comuni a tutti i richiedenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fotocopia documento di identità</li> <li>- Fotocopia tesserino codice fiscale</li> <li>- Estratto atto di matrimonio</li> <li>- Certificato di residenza</li> <li>- Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario</li> <li>- Eventuale sentenza di divorzio o omologazione della separazione (se ricorre)</li> </ul>
Se lavoratore dipendente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ultima dichiarazione redditi (CUD – Mod. 730)</li> <li>- Ultime 3 buste paga consecutive</li> </ul>
Se lavoratore autonomo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Iscrizione C.C.I.A.A.</li> <li>- Iscrizione Albo Professionale</li> <li>- Dichiarazione redditi ultimi 3 anni (Mod. UNICO)</li> <li>- Quietanza di pagamento mod. F 24</li> <li>- Eventuale situazione patrimoniale</li> </ul>

Documentazione riguardante l'immobile	<ul style="list-style-type: none"><li>- Preliminare di compravendita</li><li>- Visure e planimetrie catastali</li><li>- Copia del titolo di proprietà (atto notarile relativo all'ultimo passaggio)</li><li>- Eventuale permesso da costruire, D.I.A. / S.I.A., con l'allegato relativo progetto, computo metrico/preventivo di spesa</li></ul>
---------------------------------------	---

**Potranno essere richiesti documenti aggiuntivi a fronte di situazioni particolari**

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza. Per l'estinzione anticipata, totale o parziale, il cliente dovrà corrispondere alla Banca un compenso onnicomprensivo, stabilito dal contratto, non superiore al 3,00% del capitale restituito, con un minimo di 260 euro. Tale compenso non è dovuto per i contratti di finanziamento stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale. In ogni caso, qualora il contratto preveda la ripartizione delle commissioni di istruttoria sulle singole rate, al momento dell'estinzione anticipata il cliente dovrà corrispondere alla Banca in unica soluzione le commissioni di istruttoria ancora dovute.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Immediato dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale.

### **Reclami**

Il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca consegnandolo alla filiale presso cui vengono intrattenuti i rapporti, che ne rilascerà ricevuta, oppure inviandolo mediante posta ordinaria, raccomandata A/R, posta elettronica semplice o posta elettronica certificata indirizzandolo a:

#### **Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.**

Gestione Reclami - c/o Ufficio Internal Audit

Viale Trento, 182 - 63900 FERMO

e-mail: [auditing@carifermo.it](mailto:auditing@carifermo.it) PEC: [auditing@pec.carifermo.it](mailto:auditing@pec.carifermo.it)

La Banca esaminerà la richiesta tempestivamente e risponderà comunque:

- entro 15 giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento;
- entro 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo se è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari (conti correnti, carte di credito e di pagamento, mutui, finanziamenti...);

Se il reclamo risultasse fondato, la Banca lo confermerà per iscritto al Cliente; qualora la soluzione del problema segnalato dal Cliente non potesse essere immediata, o richiedesse interventi organizzativi o tecnologici, la risposta indicherà i tempi tecnici entro i quali la Banca si impegna a provvedere alla sistemazione della questione.

Nel caso in cui ritenesse, invece, di non accogliere il reclamo, la Banca risponderà comunque per iscritto esponendo le ragioni della sua decisione. Se il cliente non fosse soddisfatto dell'esito del reclamo o non avesse ricevuto risposta entro i tempi previsti, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi:

all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** – se il fatto contestato è successivo alla data del 01.01.2009, nel limite di 100.000 Euro se il reclamo comporta la richiesta di una somma di denaro, senza limiti di importo in tutti gli altri casi.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si possono consultare i siti [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) e [www.carifermo.it](http://www.carifermo.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alle Filiali della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione, - finalizzato al tentativo di trovare un accordo – ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28:



- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) dove è disponibile in relativo Regolamento oppure
- ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposto Registro degli Organismi tenuto dal Ministero della Giustizia, consultabile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it). Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

**CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE**

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito.

**LEGENDA**

<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) e Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Tasso EURibor</b>	Euro Interbank Offered Rate, rappresenta il costo medio dei depositi interbancari del pool delle banche europee componenti l'Euribor Panel Steering Committee (Comitato di gestione dell'Euribor). Il tasso viene determinato secondo il criterio del calcolo dei giorni effettivi/365, rilevato giornalmente al Comitato di Gestione dell'Euribor. In funzione della durata dei depositi bancari presi a riferimento vengono espresse varie quotazioni che coprono periodi da 1 settimana a 12 mesi (Euribor 1, 2, 3 mesi, ecc.)
<b>Tasso T.R.E.</b>	Tasso Rifinanziamento Eurosystema fissato periodicamente dalla Banca Centrale Europea ed applicato con decorrenza dalla data di variazione.
<b>EURibor 1 mese (365)</b>	Euro Interbank Offered Rate; Tasso Interbancario per lo scambio dei depositi in Euro, pubblicato su "Il Sole 24 Ore"; applicato come segue: Rilevazione Media Mensile riferita al <b>mese precedente il periodo di applicazione</b> . Il valore del parametro di indicizzazione viene arrotondato allo 0,005 più vicino.
<b>EURibor 6 mesi (365)</b>	Euro Interbank Offered Rate; Tasso Interbancario per lo scambio dei depositi in Euro, pubblicato su "Il Sole 24 Ore"; applicato come segue: Rilevazione Media Mensile riferita al <b>mese precedente il periodo di applicazione</b> . Il valore del parametro di indicizzazione viene arrotondato allo 0,005 più vicino.
<b>EURibor 3 mesi (365)</b>	Euro Interbank Offered Rate; Tasso Interbancario per lo scambio dei depositi in Euro, pubblicato su "Il Sole 24 Ore"; applicato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Febbraio</b> applicato nel <b>2° trimestre</b></li> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Maggio</b> applicato nel <b>3° trimestre</b></li> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Agosto</b> applicato nel <b>4° trimestre</b></li> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Novembre</b> applicato nel <b>1° trimestre</b></li> </ul> Il valore del parametro di indicizzazione viene arrotondato allo 0,005 più vicino.
<b>IRS</b>	Interest Rate Swap – media giornaliera dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali sugli "Interest Rate Swap", contratti derivati in base ai quali due controparti si accordano per scambiarsi due serie di pagamenti periodici di interessi diversi per modalità di calcolo, ma riferiti ad un medesimo capitale di riferimento. Lo scambio può avvenire negoziando un tasso fisso contro un tasso variabile e viceversa oppure due tassi variabili legati a parametri diversi; pubblicato su "Il Sole 24 Ore"
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.