

Foglio Informativo
YouGo! IMPRESA – Edilizio
Erogazione a S.A.L.

INFORMAZIONI SULLA BANCA**Banca Reale S.p.A.**

Sede: Corso Giuseppe Siccardi 13 – 10122 Torino; Capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; Codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

Nome e Cognome/ Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

CHE COS'E' IL MUTUO YOUGO! EDILIZIO – STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il mutuo 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 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 o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**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 o del numero 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.

YouGo! IMPRESA – EDILIZIO con erogazione a S.A.L.

Il mutuo edilizio con erogazione "a Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.)" è un finanziamento a medio-lungo termine e la sua durata è di massimo 15 anni oltre il periodo di preammortamento di massimo 36 mesi concesso per il periodo di completamento lavori.

Di solito viene richiesto per la costruzione o ristrutturazioni di immobili ad uso residenziale e non.

Con il mutuo edilizio il finanziamento concesso è erogato, per una parte, contestualmente alla stipula del contratto e per la parte residua successivamente alla verifica dello Stato di Avanzamento Lavori da parte di un tecnico di fiducia della Banca.

I successivi atti di erogazione sono stipulati sotto forma di scritture private oppure di atto pubblico, a scelta della Banca, con l'intervento di un notaio.

Il limite di finanziabilità dello Stato di Avanzamento Lavori è fissato all'atto della stipula del contratto di mutuo e deve essere sempre rispettato durante ogni fase dell'esecuzione dei lavori. Le richieste di ulteriori erogazioni devono essere avanzate entro, e non oltre, la scadenza del periodo di preammortamento, restando inteso che, in caso contrario, la Banca avrà il diritto di ritenere il mutuo consolidato nella somma complessiva erogata fino a tale data, dandone comunicazione alla parte mutuataria a mezzo lettera raccomandata.

Entro la data indicata nel contratto, l'iniziativa finanziata dovrà risultare ultimata. La Banca potrà non dare corso a ulteriori erogazioni qualora non ritenga idonee le garanzie offerte, o siano mutate le condizioni economiche e/o patrimoniali della parte mutuataria o la stessa non abbia provveduto, per qualsiasi motivo, al regolare avanzamento delle iniziative finanziate od all'ultimazione delle medesime nei tempi previsti, ovvero stia realizzando le opere in modo non conforme alla legge, agli strumenti urbanistici, al progetto approvato con la relativa concessione edilizia.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". L'ipoteca dovrà essere di primo grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali).

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi. L'ipoteca sarà concessa per un importo pari al doppio della somma mutuata.

La durata massima per la realizzazione delle opere e quindi per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo trentasei mesi; in quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi. È comunque prevista la possibilità prima della scadenza di detto periodo di richiedere l'erogazione a saldo del finanziamento. In tale ipotesi le rate successive saranno composte da una quota di capitale ed una quota di interessi. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, secondo un tasso variabile. Le rate possono essere mensili o trimestrali.

Oneri a carico del mutuatario

Il Cliente è tenuto alla stipula di una polizza assicurativa di tipo "C.A.R. – Contractor's All Risk" con vincolo a favore di Banca Reale.

Allo scopo di determinare lo Stato di Avanzamenti Lavori sono richieste diverse perizie tecniche estimative il cui costo è a carico del Cliente. Le perizie vengono effettuate da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

Sono a carico del mutuatario spese e onorari notarili, regolati e corrisposti direttamente al notaio in base alle tariffe in vigore. La scelta del notaio è di competenza del mutuatario.

Deve essere iscritta un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di garanzia di importo pari al 200% della somma finanziata.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- possibilità di aumento del tasso di interesse rispetto al tasso di partenza;
- in caso di fideiussione, il fideiussore risponde con tutto il suo patrimonio in caso di inadempimento della parte mutuataria fino all'ammontare massimo della garanzia concessa, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria;
- in caso di terzo datore di ipoteca, il terzo datore del bene in ipoteca in caso di inadempimento della parte mutuataria può subire la vendita all'asta del bene con il versamento del ricavato alla Banca a soddisfazione dei suoi crediti e delle spese di procedura, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il tasso è calcolato su un mutuo di importo di € 100.000,00 di durata 15 anni più 36 mesi per il periodo di completamento lavori, con rimborso mensile. Vi sono ricomprese le spese di istruttoria, incasso rata con pagamento per cassa e l'imposta sostitutiva che è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25%.

YouGo! IMPRESA Edilizio Erogazione a S.A.L.	TAEG
durata 15 anni e 36 mesi ultimazione lavori	6,70%

Oltre al **TAEG** possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato e i costi di perizia applicati da tecnici esterni scelti dalla Banca e regolati direttamente tra cliente e perito.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Il TAEG sopra indicato è aggiornato al 06/03/2019.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	non previsto
	Durata	fino a 15 anni cui va aggiunto un periodo di preammortamento di massimo di 36 mesi per il completamento degli investimenti

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo per il periodo di completamento lavori		durante la realizzazione delle opere, quindi per le singole erogazioni, il cliente corrisponderà rate di soli interessi calcolate sulla base di un tasso di interesse variabile: il tasso di interesse nominale annuo è composto dal parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi base 360 maggiorato di uno spread di massimo 6,00 punti percentuali. Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto. <table><tr><th>Rata</th><th>Euribor 3 mesi</th><th>Spread</th><th>T.a.n.</th></tr><tr><td>Mensile</td><td>-0,310%</td><td>6,00%</td><td>6,00%</td></tr><tr><td>Trimestrale</td><td>-0,310%</td><td>6,00%</td><td>6,00%</td></tr></table> Il tasso effettivamente applicato potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n.	Mensile	-0,310%	6,00%	6,00%	Trimestrale	-0,310%	6,00%	6,00%
	Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n.											
	Mensile	-0,310%	6,00%	6,00%											
	Trimestrale	-0,310%	6,00%	6,00%											
	Tasso di interesse nominale annuo In ammortamento		al saldo del finanziamento, oppure al termine della durata massima della realizzazione delle opere fissata in un massimo di trentasei mesi, il cliente corrisponderà rate di ammortamento comprensive di una quota capitale e una quota interessi calcolate sulla base di un tasso di interesse variabile: il tasso di interesse nominale annuo è composto dal parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi base 360 maggiorato di uno spread di massimo 6,00 punti percentuali. Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto. <table><tr><th>Rata</th><th>Euribor 3 mesi</th><th>Spread</th><th>T.a.n.</th></tr><tr><td>mensile</td><td>-0,310%</td><td>6,00%</td><td>6,00%</td></tr><tr><td>trimestrale</td><td>-0,310%</td><td>6,00%</td><td>6,00%</td></tr></table> Il tasso effettivamente applicato potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n.	mensile	-0,310%	6,00%	6,00%	trimestrale	-0,310%	6,00%	6,00%
Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n.												
mensile	-0,310%	6,00%	6,00%												
trimestrale	-0,310%	6,00%	6,00%												
Parametro di indicizzazione		tasso Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a 3 mesi/360 rilevato a cura della FBE (European Banking Federation) il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare precedente la data di erogazione e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", o nei casi ivi non rilevati, si applica l'Euribor rilevato su Bloomberg. Successivamente tale parametro verrà aggiornato trimestralmente (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10)													
Spread		+ 6,00 punti percentuali													
Tasso di mora		2 punti percentuali oltre il tasso contrattualmente in vigore													
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1% sull'importo deliberato												
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite												
		Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	2,50 euro												
		Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro												
		Sospensione pagamento rate	gratuite												
		Accollo mutuo	1% dell'importo accollato (minimo 500 euro)												
		Variazione/restrizione ipoteca	100,00 euro												
		Rinegoziazione	100,00 euro												
		Postergazione ipoteca	150,00 euro												
		Assenso alla cancellazione ipotecaria	gratuite												
		Rinnovazione ipoteca	100,00 euro												
		Frazionamento ipotecario	50,00 euro per ogni quota variata (minimo € 159,00 massimo euro 2.600,00) escluse spese di perizia e notarili												

	Frazionamento amministrativo	50,00 euro per ogni quota variata (minimo € 159,00 massimo euro 2.600,00) escluse spese di perizia e notarili
	Sottrazione di quote ipotecarie estinte	300,00 euro per importi inferiori a euro 250.000,00; 500,00 euro per importi inferiori a euro 500.000,00; euro 1000,00 oltre
	Sottrazione di quote frazionate estinte	150 euro per ogni quota
	Espromissione	0,30% sull'importo espromesso
	Produzione nuovo piano di ammortamento	30,00 euro
	Compenso per estinzione anticipata	0,50% della capitale estinto anticipatamente (spese non percepite in caso di mutui a consumatori o a persone fisiche, professionisti, ditte individuali etc., che acquistano o ristrutturano l'immobile per adibirlo alla propria attività economica o professionale)
	Certificazione interessi a richiesta	10,00 euro
	Invio comunicazioni previste dalla legge cartaceo, solo su richiesta	gratuite
	Invio comunicazioni previste dalla legge on line	gratuite
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	variabile: rata composta da quota capitale e quota interessi (l'importo della rata varia ed è ricalcolato sia per la quota capitale che per la quota interessi in base all'andamento del valore di mercato del parametro di indicizzazione)
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Data	Parametro	Valore
28/06/2018	Euribor 3 mesi/360	-0,324%
27/09/2018	Euribor 3 mesi/360	-0,318%
28/12/2018	Euribor 3 mesi/360	-0,310%

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

Rata durante il periodo di ammortamento

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (sono aggiunti 36 mesi di preammortamento)	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 anni + 36 mesi ultimazione lavori	€ 1.100,21	€ 1.194,28	n.a.
6,00%	15 anni + 36 mesi ultimazione lavori	€ 843,86	€ 942,73	n.a.

(*) 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 alla categoria "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese", può essere consultato in filiale e sul sito Internet (www.bancareale.it).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia Tecnica	costo indipendente dalla Banca applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca
Spese per successive ispezioni, accertamenti, verifiche tecniche sullo stato avanzamento lavori	costo indipendente dalla Banca applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca
Adempimenti notarili	a carico del Cliente che li regolerà direttamente con il professionista prescelto

Assicurazione C.A.R. (Contractor's all risk)	a carico del Cliente, stipulata per il valore dell'importo mutuato, all'apertura del cantiere con il pagamento di un premio unico per tutta la durata del mutuo, premio unico, con primaria compagnia di gradimento della Banca, con vincolo a favore di Banca Reale.
---	--

- Imposta sostitutiva: imposta pari allo 0,25%.
- Imposte per iscrizione ipoteca: come da disposizioni legislative pro tempore vigenti.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 60 giorni dal ricevimento della documentazione richiesta.
- Disponibilità dell'importo: 30 giorni dalla stipula.

ALTRO

Finalità	acquisto, ristrutturazione o costruzione di un immobile.
Divisore fisso per il calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento nel periodo di completamento lavori e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)
Erogazione	In più momenti in base al progetto e allo stato di avanzamento lavori costruzione o ristrutturazione.
Divisa	euro

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

L'Impresa ha diritto, in qualsiasi momento, anche durante il periodo di preammortamento, di esercitare la facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il debito derivante dal mutuo di cui al presente Contratto, restituendo alla Banca l'ammontare del capitale residuo, pari alla somma della quota capitale delle rate non ancora scadute, oltre agli interessi, accessori ed oneri maturati sino al momento dell'esercizio di detta facoltà ed oltre ad un compenso onnicomprensivo per l'estinzione del mutuo nella misura del 0,50%(zero virgola cinquanta per cento).

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente 1.000,00 (mille) euro e commissione del 0,50%:

$$\frac{1.000,00 \times 0,50}{100} = 5,00 \text{ euro}$$

Per l'estinzione anticipata non potrà essere addebitato nessun altro onere oltre al compenso onnicomprensivo sopra indicato.

Nel caso di mutui concessi a consumatori o a persone fisiche (professionisti, ditte individuali etc.) che acquistano o ristrutturano l'immobile per adibirlo alla propria attività economica o professionale si applica l'esenzione dalle commissioni di estinzione anticipata e quindi la disciplina è la seguente:

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, nei casi previsti dalla legge, 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

Dal momento in cui il Cliente mette a disposizione della Banca tutta la documentazione necessaria e gli importi dovuti, la Banca procede all'estinzione del rapporto entro 5 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Siccardi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, informarsi presso

le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca.

- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel.06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie

- ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

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.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
Assenso a cancellazione di ipoteca	È l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, consente che venga cancellata l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo estinto.
Euribor	È il tasso interbancario di riferimento utilizzato nei Paesi dell'Ue, al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie. Viene calcolato giornalmente ed è rilevabile sui principali quotidiani; è il parametro al quale sono agganciati i contratti di finanziamento a tasso variabile (dove il tasso del mutuo è appunto l'Euribor più una maggiorazione detta spread). Si calcola facendo la media ponderata dei tassi d'interesse ai quali le banche operanti nell'Ue cedono i depositi in prestito.
Espromissione	Assunzione spontanea di un debito altrui da parte di un terzo.
Frazionamento amministrativo	Suddivisione del mutuo in più quote, ciascuna con proprio piano di ammortamento ed amministrazione separata dalle altre. Il frazionamento amministrativo può essere effettuato unitamente al frazionamento ipotecario.
Frazionamento ipotecario	Suddivisione dell'ipoteca in più quote che si accompagna al frazionamento amministrativo del mutuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione ristrutturazione dell'immobile.
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
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	È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.
Piano di ammortamento "francese"	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 capitale aumenta.

Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla Banca per il mutuo.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
Sottrazione ipotecaria	È l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, acconsente allo svincolo dell'ipoteca di una o più porzioni immobiliari poste a garanzia del mutuo in essere.
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
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, ad 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 (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
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 d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
Tasso variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.