

**MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: bpci.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.com/bpci

Codice ABI n. 05048.4

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5560

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03910420961

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

IL MUTUO A TASSO FISSO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine (nel caso del mutuo a tasso fisso di durata massima pari a 30 anni) finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso**.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO FISSO

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica il mutuo per la casa in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Finanziatore (www.ubibanca.com/bpci).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
Parametro di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a 360 mesi (pari a 30 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.	
Importo totale del credito (*)	170.000,00 EUR
Costo totale del credito	186.670,90 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	356.670,90 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	5,900 %
Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.	
(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.	
(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati". Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto BluCasa di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro. Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di BluCasa : garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.	

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR
non predeterminato
totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente
al momento della surroga
di norma non superiore all'80,000 % del valore
dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento
- mutuo:
 - minima
 - massima

non ammesso

61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)
360 mesi (pari a 30 anni)

Garanzie accettate

garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

Valute disponibili

Euro

sono escluse le valute estere: valuta diversa da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso fisso
- parametro di riferimento (I):	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro
- ultimo valore assunto	1,100 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 5,600 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo

Modalità di determinazione del tasso

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di riferimento IRS (pari alla durata del mutuo) di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

Il parametro di riferimento IRS si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria	non prevista
Perizia tecnica (IVA inclusa): ⁽¹⁾	
- per surroga	a carico Banca
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽²⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR

- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente

Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni **non dovuta**

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) con libera scelta della Compagnia assicuratrice **spese concordate e pagate direttamente alla Compagnia assicuratrice da parte del Cliente**

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	0,00 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali **0,00 EUR**

Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge **1,11 EUR**

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽³⁾ **0,00 EUR**

Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):

- spedite per posta ordinaria **1,11 EUR**

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁴⁾ **0,00 EUR**

Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca

determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni **prima rata utile successiva all'invio**

Periodicità invio comunicazioni periodiche **annuale**

Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori **a scelta del Cliente**

In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.

Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:

- Rilascio certificazioni e servizi diversi [22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi [22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento **piano alla francese**

Tipologia di rata **rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti**

Periodicità delle rate **mensile/trimestrale/semestrale**

Calcolo degli interessi **anno civile**

Valuta per imputazione interessi a debito **data scadenza rata**

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro		
Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)
5,600 %	30	975,83
5,600 %	25	1.054,01
5,600 %	20	1.178,90
5,600 %	15	1.397,93

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Finanziatore www.ubibanca.com/bpci.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

È obbligatorio sottoscrivere una polizza assicurativa contro il rischio incendio dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

È possibile acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore del Finanziatore.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione.

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la **polizza BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da Incendio, Fulmine, Implosione, Esplosione, Scoppio dell'abitazione oltre ad una serie di eventi quali: Eventi da acqua, Eventi atmosferici, Fenomeno elettrico e/o elettronico, Eventi sociopolitici e atti vandalici o dolosi di terzi, Rottura di lastre.

Il premio annuo della garanzia Incendio Fabbricato si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,38 per mille al valore assicurabile (il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione, che varia in funzione della tipologia, dell'ubicazione e della dimensione del fabbricato assicurato) a cui vanno aggiunte le imposte (22,25%).

La versione base della garanzia Incendio Fabbricato della **polizza BluCasa** include obbligatoriamente anche le seguenti garanzie a costo fisso: Assistenza per interventi di emergenza (20,00 euro), Tutela Legale abitazione (23,00 euro), RC Proprietà (6,00 euro), Ricerca guasti (25,00 euro) e Ricorso terzi (20,00 euro).

La **polizza BluCasa** è una polizza completa che consente all'Assicurato di proteggersi anche da tutti gli altri rischi legati all'abitazione principale o secondaria tramite la sottoscrizione di ulteriori garanzie (non necessarie per la sottoscrizione del mutuo):

- Incendio Contenuto;
- RC Vita Privata e Tutela Legale Vita Privata;
- Furto.

Per i contenuti tecnici della **polizza BluCasa**, (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet della Compagnia.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali non prevista
Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili:	
- per surroga	a carico Banca
- per frazionamento/svincolo	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile ⁽⁵⁾	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie:	
- per surroga	a carico Banca
- per frazionamento/svincolo	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo	0,000 %
Penale per estinzione anticipata	0,000 %
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo	contestualmente alla stipula del contratto

La somma mutuata verrà erogata contestualmente alla firma del contratto e dovrà essere destinata al pagamento del debito derivante da un mutuo ipotecario stipulato precedentemente con altra Banca (c.d. Parte creditrice). Quest'ultima è tenuta a rilasciare quietanza - con sottoscrizione autenticata - di avvenuto pagamento integrale del debito dichiarando espressamente la provenienza dal contratto di mutuo della somma utilizzata per il pagamento.

OFFERTA MUTUO NON PROFIT SURROGA A TASSO FISSO - PERSONA

Il mutuo NON PROFIT è un **finanziamento** a medio/lungo termine finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia riservato ai dipendenti, collaboratori, volontari e utenti (c.d. stakeholder) di Organizzazioni Non Profit e/o Enti che perseguono finalità di solidarietà o utilità sociale e non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali con fini di lucro.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso**. Per le specifiche condizioni economiche applicate all'offerta in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALL'OFFERTA MUTUO NON PROFIT SURROGA A TASSO FISSO - PERSONA

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso fisso
- parametro di riferimento (I):	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro
- ultimo valore assunto	1,100 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 2,050 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 3,150 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁶⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

- a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:
 - estratto dell'atto di matrimonio.
- b) solo se cittadino extracomunitario:
 - copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁷⁾

- occupazione ⁽⁸⁾;
- professione ⁽⁹⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁰⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹¹⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹²⁾

- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite le consultazioni di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e 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, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste del Finanziatore strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Banca Popolare Commercio e Industria - reclami, Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano (MI);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@bpci.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail bpci.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice IRS	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
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.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di riferimento	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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
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 mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo 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 mutuo 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 d'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.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.
- (2) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** per richiesta di frazionamento/svincolo nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di aver effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.
- (3) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (4) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (5) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (6) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (7) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (8) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (9) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (10) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (11) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (12) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI
E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI - (Titolo VI Testo Unico Bancario - D. Lgs. 385/1993)

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Il presente documento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
MUTUO CON SPREAD DECRESCENTE (SEMPRE LIGHT)
CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: bpci.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.com/bpci

Codice ABI n. 05048.4

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5560

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03910420961

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

IL MUTUO SEMPRE LIGHT CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine (nel caso del mutuo Sempre Light di durata massima pari a 50 anni) finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso indicizzato**.

Il mutuo prevede la riduzione dello spread applicato ogni 5 anni a partire dall'inizio del quinto anno, nella misura stabilita contrattualmente.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO INDICIZZATO

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione (Euribor (360) a 1 mese) fissato nel contratto.

Il tasso indicizzato è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica il mutuo per la casa in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Finanziatore (www.ubibanca.com/bpci).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
<p>Parametro di indicizzazione: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile) aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.</p> <p>Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.</p>	
<p style="text-align: center;">Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</p> <p>calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a</p> <p style="text-align: center;">600 mesi (pari a 50 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile</p> <p>Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.</p>	
Importo totale del credito (*)	170.000,00 EUR
Costo totale del credito	234.389,26 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	404.389,26 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,300 %
<p>Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.</p> <p>(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.</p> <p>(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".</p> <p>Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto BluCasa di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.</p> <p>Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di BluCasa: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.</p>	

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR
non predeterminato
totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente
al momento della surroga
di norma non superiore all'80,000 % del valore
dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento
- mutuo:
 - minima
 - massima

non ammesso
19 mesi (pari a 1 anno e 7 mesi)
600 mesi (pari a 50 anni)

Garanzie accettate

garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

Valute disponibili

Euro

sono escluse le valute estere: valuta diversa da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso indicizzato
- parametro di indicizzazione (I):	EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)
- ultimo valore assunto	-0,370 % (II) (arrotondato ai 1 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 4,500 punti percentuali
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.
- ammontare del tasso applicato (III)	 nominale max. 4,200 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.
(III)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo

Modalità di determinazione del tasso:

- indice EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile):

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di indicizzazione arrotondato al centesimo superiore, dello spread stabilito contrattualmente.

Il parametro di indicizzazione è rappresentato dalla media mensile per valuta del tasso Euribor (Euro InterBank Offered Rate, in breve "Tasso Euribor") 360 a 1 mese riferita al solo mese immediatamente precedente la decorrenza della rata, qualunque sia la periodicità di scadenza (anche se trimestrale, semestrale o altro).

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

- periodicità di revisione

il tasso è oggetto di revisione ad ogni rata e per il periodo temporale al quale questa si riferisce, le modificazioni del valore del tasso di interesse trovano applicazione sulla prima rata successiva a quella in corso al momento della rilevazione.

Il piano di ammortamento viene rielaborato sia per capitale che per interessi alle nuove condizioni di tasso, sulla base del debito e della durata residui, con conseguente ricalcolo delle nuove rate costanti comprensive di quota capitale crescente e di quote di interessi decrescenti.

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria	non prevista
Perizia tecnica (IVA inclusa): ⁽¹⁾	
- per surroga	a carico Banca
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽²⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR
Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente	
Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni	non dovuta

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) con libera scelta della Compagnia assicuratrice

spese concordate e pagate direttamente alla Compagnia assicuratrice da parte del Cliente

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	0,00 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽³⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁴⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	

determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	prima rata utile successiva all'invio
Periodicità invio comunicazioni periodiche	annuale

Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:	a scelta del Cliente
- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori	

In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.

Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:

- Rilascio certificazioni e servizi diversi	<u>22.01.004</u>
- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi	<u>22.01.011</u>

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	piano alla francese
Tipologia di rata	rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti
Periodicità delle rate	mensile/trimestrale/semestrale
Calcolo degli interessi	anno civile
Valuta per imputazione interessi a debito	data scadenza rata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)		
		calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto	se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
4,200 %	50	678,32	920,01	477,35
4,200 %	30	831,26	1.041,07	664,01
4,200 %	20	1.048,09	1.237,48	904,95
4,200 %	10	1.737,23	1.904,24	1.638,15

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
 - capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
 - aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
 - riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Finanziatore www.ubibanca.com/bpci.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbriato

È obbligatorio sottoscrivere una polizza assicurativa contro il rischio incendio dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

È possibile acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore del Finanziatore.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione.

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la **polizza BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da Incendio, Fulmine, Implosione, Esplosione, Scoppio dell'abitazione oltre ad una serie di eventi quali: Eventi da acqua, Eventi atmosferici, Fenomeno elettrico e/o elettronico, Eventi sociopolitici e atti vandalici o dolosi di terzi, Rottura di lastre.

Il premio annuo della garanzia Incendio Fabbriato si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,38 per mille al valore assicurabile (il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione, che varia in funzione della tipologia, dell'ubicazione e della dimensione del fabbricato assicurato) a cui vanno aggiunte le imposte (22,25%).

La versione base della garanzia Incendio Fabbriato della **polizza BluCasa** include obbligatoriamente anche le seguenti garanzie a costo fisso: Assistenza per interventi di emergenza (20,00 euro), Tutela Legale abitazione (23,00 euro), RC Proprietà (6,00 euro), Ricerca guasti (25,00 euro) e Ricorso terzi (20,00 euro).

La **polizza BluCasa** è una polizza completa che consente all'Assicurato di proteggersi anche da tutti gli altri rischi legati all'abitazione principale o secondaria tramite la sottoscrizione di ulteriori garanzie (non necessarie per la sottoscrizione del mutuo):

- Incendio Contenuto;
- RC Vita Privata e Tutela Legale Vita Privata;
- Furto.

Per i contenuti tecnici della **polizza BluCasa**, (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet della Compagnia.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili:	
- per surroga	a carico Banca
- per frazionamento/svincolo	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile ⁽⁵⁾	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie:	
- per surroga	a carico Banca
- per frazionamento/svincolo	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo	0,000 %
Penale per estinzione anticipata	0,000 %
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'istestazione del mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo	contestualmente alla stipula del contratto

La somma mutuata verrà erogata contestualmente alla firma del contratto e dovrà essere destinata al pagamento del debito derivante da un mutuo ipotecario stipulato precedentemente con altra Banca (c.d. Parte creditrice). Quest'ultima è tenuta a rilasciare quietanza - con sottoscrizione autenticata - di avvenuto pagamento integrale del debito dichiarando espressamente la provenienza dal contratto di mutuo della somma utilizzata per il pagamento.

OFFERTA MUTUO NON PROFIT SURROGA A TASSO VARIABILE - PERSONA

Il mutuo NON PROFIT è un **finanziamento** a medio/lungo termine finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia riservato ai dipendenti, collaboratori, volontari e utenti (c.d. stakeholder) di Organizzazioni Non Profit e/o Enti che perseguano finalità di solidarietà o utilità sociale e non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali con fini di lucro.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso indicizzato**.

Il mutuo prevede la riduzione dello spread applicato ogni 5 anni a partire dall'inizio del quinto anno, nella misura stabilita contrattualmente.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'offerta in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALL'OFFERTA MUTUO NON PROFIT SURROGA A TASSO VARIABILE - PERSONA

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso indicizzato
- parametro di indicizzazione (I):	EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)
- ultimo valore assunto	-0,370 % (II) (arrotondato ai 1 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 1,950 punti percentuali
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.
- ammontare del tasso applicato (III)	 nominale max. 1,650 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.
(III)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁶⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁷⁾

- occupazione ⁽⁸⁾;
- professione ⁽⁹⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁰⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹¹⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹²⁾

- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite le consultazioni di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e 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, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste del Finanziatore strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Banca Popolare Commercio e Industria - reclami, Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano (MI);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@bpci.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail bpci.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
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.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di indicizzazione	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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
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 mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo 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 mutuo 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 d'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.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.
- (2) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** per richiesta di frazionamento/svincolo nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di aver effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.
- (3) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (4) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (5) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (6) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (7) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (8) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (9) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (10) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (11) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (12) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI
E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI - (Titolo VI Testo Unico Bancario - D. Lgs. 385/1993)

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Il presente documento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO
(a medio/lungo termine: IPOTECARI e FONDIARI)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: bpci.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.com/bpci

Codice ABI n. 05048.4

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5560

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03910420961

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

IL MUTUO A TASSO FISSO

Il mutuo è un **finanziamento** a medio lungo termine (nel caso del mutuo a tasso fisso di durata massima pari a 30 anni) finalizzato a sopperire qualsiasi necessità finanziaria e viene richiesta garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso**.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO FISSO

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica il mutuo per la casa in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Finanziatore (www.ubibanca.com/bpci).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametro di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

360 mesi (pari a 30 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	148.750,95 EUR
Costo totale del credito	189.525,90 EUR	228.975,67 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	357.485,90 EUR	377.726,62 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	6,040 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		7,110 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'"Indicatore del costo totale del credito"). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pigni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Importo finanziabile

non predeterminato
di norma non superiore all'80,000 % del valore
dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)

- mutuo (compreso preammortamento):

- minima
- massima

61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)
360 mesi (pari a 30 anni)

Garanzie accettate

garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

Valute disponibili

Euro
sono escluse le valute estere: valuta diversa da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso fisso
- parametro di riferimento (I):	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro
- ultimo valore assunto	1,100 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 5,600 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di
interesse annuo del mutuo

Modalità di determinazione del tasso

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di riferimento IRS (pari alla durata del mutuo) di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

Il parametro di riferimento IRS si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾

0,950 %
del capitale finanziato
min. 950,00 EUR

Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽²⁾

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:	
- per mutui di importo sino a 250.000,00 euro	275,00 EUR
- per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro	500,00 EUR
- per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro	860,00 EUR
- per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	1.100,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	1.460,00 EUR
- per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro	2.180,00 EUR
- per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro	2.400,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro	da concordare
- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽³⁾	
- per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro	230,00 EUR
- per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	290,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	380,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro	500,00 EUR
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁴⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente

Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto) e successive modifiche ed integrazioni:

- mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.4.1986, n.131 ("seconda casa")	2,000 %
- mutuo destinato ad altre finalità	0,250 %
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) con libera scelta della Compagnia assicuratrice

spese concordate e pagate direttamente alla Compagnia assicuratrice da parte del Cliente

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	1,50 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁵⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁶⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	
	determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni **prima rata utile successiva all'invio**

Periodicità invio comunicazioni periodiche **annuale**

Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta: **a scelta del Cliente**

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.

Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:

- Rilascio certificazioni e servizi diversi [22.01.004](#)
- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi [22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	piano alla francese
Tipologia di rata	rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti
Periodicità delle rate	mensile/semestrale
Calcolo degli interessi	anno civile
Valuta per imputazione interessi a debito	data scadenza rata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

SENZA POLIZZA

Parametro: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro		
Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)
5,600 %	30	977,33
5,600 %	25	1.055,51
5,600 %	20	1.180,40
5,600 %	15	1.399,43

CON POLIZZA FACOLTATIVA BluMutuo
Parametro: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro

Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)
5,600 %	30	1.086,28
5,600 %	25	1.151,79
5,600 %	20	1.265,01
5,600 %	15	1.473,34

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Finanziatore www.ubibanca.com/bpci.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

È obbligatorio sottoscrivere una polizza assicurativa contro il rischio incendio dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

È possibile acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore del Finanziatore.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione.

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la **polizza BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da Incendio, Fulmine, Implosione, Esplosione, Scoppio dell'abitazione oltre ad una serie di eventi quali: Eventi da acqua, Eventi atmosferici, Fenomeno elettrico e/o elettronico, Eventi sociopolitici e atti vandalici o dolosi di terzi, Rottura di lastre.

Il premio annuo della garanzia Incendio Fabbricato si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,38 per mille al valore assicurabile (il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione, che varia in funzione della tipologia, dell'ubicazione e della dimensione del fabbricato assicurato) a cui vanno aggiunte le imposte (22,25%).

La versione base della garanzia Incendio Fabbricato della **polizza BluCasa** include obbligatoriamente anche le seguenti garanzie a costo fisso: Assistenza per interventi di emergenza (20,00 euro), Tutela Legale abitazione (23,00 euro), RC Proprietà (6,00 euro), Ricerca guasti (25,00 euro) e Ricorso terzi (20,00 euro).

La **polizza BluCasa** è una polizza completa che consente all'Assicurato di proteggersi anche da tutti gli altri rischi legati all'abitazione principale o secondaria tramite la sottoscrizione di ulteriori garanzie (non necessarie per la sottoscrizione del mutuo):

- Incendio Contenuto;
- RC Vita Privata e Tutela Legale Vita Privata;
- Furto.

Per i contenuti tecnici della **polizza BluCasa**, (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet della Compagnia.

POLIZZA FACOLTATIVA
Polizza assicurativa accessoria

È prevista la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluMutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo vita fornite da Aviva Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A., **non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta**, interviene con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte o l'invalidità permanente totale da malattia o infortunio.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede il premio unico anticipato (senza possibilità di frazionamento) e finanziato all'interno del mutuo.

La copertura decorre dalle ore 24 del giorno di perfezionamento del contratto previa sottoscrizione del modulo assicurativo.

Spese per assicurazione facoltativa **BluMutuo**
(abbinabile a mutui di importo da 25.000,00 euro fino a
500.000,00 euro e di durata massima fino a 40 anni)

**premio unico comprensivo dei costi delle garanzie vita e
danni, calcolato utilizzando la seguente formula:**

$$(0,0181\% * C * D_m) + (0,0098\% * C * D_m) = (0,0279\% * C * D_m)$$

dove:

- C = capitale finanziato
- D_m = durata in mesi del mutuo
- 0,0181% = tasso garanzia TCM
- 0,0098% = tasso garanzia IPT-MI

La polizza BluMutuo è composta dalle seguenti garanzie (non vendibili singolarmente):

GARANZIE CHE COPRONO TUTTA LA DURATA DEL MUTUO	PREMIO UNICO
Temporanea in caso di Morte (in forma collettiva)	0,0181% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalidità Permanente Totale da infortunio (IPTi)	0,0098% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalidità Permanente Totale da malattia (IPTm)	
Durata massima della copertura pari alla durata del mutuo, comunque non superiore a 40 anni	

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluMutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet delle Compagnie (www.avivaitalia.it, www.cargeas.it).

Le polizze assicurative accessorie al mutuo sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile ⁽⁷⁾	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁸⁾	3,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	3,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁹⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

OFFERTA MUTUO NON PROFIT A TASSO FISSO - PERSONA

Il Mutuo Non Profit – Persona è un **finanziamento** a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile abitativo riservato ai dipendenti, collaboratori, volontari e utenti (c.d. stakeholder) di Organizzazioni Non Profit e/o Enti che perseguano finalità di solidarietà o utilità sociale e non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali con fini di lucro.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'offerta in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALL'OFFERTA MUTUO NON PROFIT A TASSO FISSO - PERSONA

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso fisso
- parametro di riferimento (I):	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro
- ultimo valore assunto	1,100 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 1,950 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 3,050 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

Istruttoria ⁽¹⁾

750,00 EUR

OFFERTA MUTUO "UBI CLUB"

Il mutuo a Privati a tasso fisso "Offerta **UBI CLUB**" – è il finanziamento riservato agli azionisti consumatori titolari di almeno 1.000 azioni ordinarie UBI BANCA da almeno sei mesi finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile abitativo.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'offerta in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALL'OFFERTA MUTUO "UBI CLUB"

Istruttoria ⁽¹⁾

0,00 EUR

La Banca si riserva di far cessare la convenzione, anche per chi già beneficia delle condizioni agevolative, in presenza di eventi straordinari che dovessero coinvolgere la capogruppo UBI Banca, la nostra Banca, ovvero il Gruppo UBI Banca nel suo complesso o parti significative di questo. La cessazione verrà comunicata con un preavviso di due mesi mediante apposita comunicazione.

CONVENZIONE "OFFERTA ESCLUSIVA EXTRA DI SKY" (scadenza dell'offerta: 30 gennaio 2017)

Il mutuo è finalizzato all'acquisto prima casa riservato agli abbonati Sky da almeno un anno, che ne facciano richiesta attraverso il canale dello specialista remoto mutui.

Il mutuo è un **finanziamento** a medio lungo termine finalizzato a sopperire qualsiasi necessità finanziaria e viene richiesta garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'iniziativa in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALLA CONVENZIONE "OFFERTA ESCLUSIVA EXTRA DI SKY"

Importo massimo finanziabile

500.000,00 EUR

Istruttoria ⁽¹⁾

0,00 EUR

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹⁰⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹¹⁾

- occupazione ⁽¹²⁾;
- professione ⁽¹³⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁴⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹⁵⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹⁶⁾

- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite le consultazioni di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto (tutto insieme) prima della scadenza del mutuo. **Solo per i mutui** stipulati per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, non è dovuta alcuna penale di estinzione anticipata.

PORTABILITÀ DEL MUTUO

Nel caso in cui per rimborsare il mutuo ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/Intermediario, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste del Finanziatore strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Banca Popolare Commercio e Industria - reclami, Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano (MI);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@bpci.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail bpci.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice IRS	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
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.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di riferimento	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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo 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 mutuo 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 d'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.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
- (2) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (3) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (4) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (5) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (6) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (7) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (8) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (9) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (10) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (11) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (12) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (13) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (14) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (15) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (16) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI
E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI - (Titolo VI Testo Unico Bancario - D. Lgs. 385/1993)

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Il presente documento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
MUTUO CON SPREAD DECRESCENTE (SEMPRE LIGHT)
(a medio/lungo termine: IPOTECARIO, FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: bpci.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.com/bpci

Codice ABI n. 05048.4

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5560

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03910420961

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

IL MUTUO SEMPRE LIGHT

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine (nel caso del mutuo Sempre Light di durata massima pari a 50 anni) finalizzato a sopperire qualsiasi necessità finanziaria e viene richiesta garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso indicizzato**.

La scelta del criterio di indicizzazione (parametro di riferimento Euribor piuttosto che Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE) viene effettuata dal Cliente; tale facoltà viene evidenziata tramite sottoscrizione di apposito modulo.

Il mutuo Sempre Light prevede come **caratteristica distintiva la riduzione dello spread applicato** ogni 5 anni a partire dall'inizio del quinto anno, nella misura stabilita contrattualmente.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO INDICIZZATO

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione (Euribor (360) a 1 mese piuttosto che Tasso BCE) fissato nel contratto.

Il tasso indicizzato è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica il mutuo per la casa in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Finanziatore (www.ubibanca.com/bpci).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametro di indicizzazione: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile) aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

600 mesi (pari a 50 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	133.370,18 EUR
Costo totale del credito	236.704,26 EUR	316.619,68 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	404.664,26 EUR	449.989,86 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,380 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,610 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'Indicatore del costo totale del credito). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pigni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametro di indicizzazione: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

600 mesi (pari a 50 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	133.370,18 EUR
Costo totale del credito	257.110,98 EUR	341.129,80 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	425.070,98 EUR	474.499,98 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,700 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,970 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'"Indicatore del costo totale del credito"). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR
non predeterminato
di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento
- mutuo (compreso preammortamento):
 - minima
 - massima

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)
61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)
600 mesi (pari a 50 anni)

Garanzie accettate

garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

Valute disponibili

Euro
sono escluse le valute estere: valuta diversa da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	indice EURIBOR	indice BCE
- parametro di indicizzazione (I):	EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)
- ultimo valore assunto	-0,370 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	0,000 % (III)
- data decorrenza	01/11/2016	16/03/2016
- spread	max. 4,500 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.	
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 4,200 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread	nominale max. 4,500 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.	
(III)	Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.	
(IV)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo

Modalità di determinazione del tasso:

- indice EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile):

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di indicizzazione arrotondato al centesimo superiore, dello spread stabilito contrattualmente.

Il parametro di indicizzazione è rappresentato dalla media mensile per valuta del tasso Euribor (Euro InterBank Offered Rate, in breve "Tasso Euribor") 360 a 1 mese riferita al solo mese immediatamente precedente la decorrenza della rata, qualunque sia la periodicità di scadenza (anche se trimestrale, semestrale o altro).

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

- periodicità di revisione

il tasso è oggetto di revisione ad ogni rata e per il periodo temporale al quale questa si riferisce, le modificazioni del valore del tasso di interesse trovano applicazione sulla prima rata successiva a quella in corso al momento della rilevazione.

Il piano di ammortamento viene rielaborato sia per capitale che per interessi alle nuove condizioni di tasso, sulla base del debito e della durata residui, con conseguente ricalcolo delle nuove rate costanti comprensive di quota capitale crescente e di quote di interessi decrescenti.

- indice Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE):

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando dello spread stabilito contrattualmente il parametro di indicizzazione.

Il parametro di indicizzazione è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Alla data di decorrenza di ciascun quinquennio di ammortamento - e quindi all'inizio del quinto, del decimo, del quindicesimo anno e così di seguito - lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente, con effetto immediato sulla rata in corso di maturazione. L'ammontare di tali riduzioni non potrà comunque superare la misura dello spread pattuito restando espressamente esclusa una riduzione del tasso al di sotto del valore (tempo per tempo determinato secondo le modalità di cui sopra) del parametro di indicizzazione.

- periodicità di revisione

in dipendenza delle variazioni del tasso BCE decise dalla Banca Centrale Europea. La revisione del tasso ha effetto a partire dalla rata successiva a quella in corso alla data di revisione del tasso BCE.

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾

0,950 %
del capitale finanziato
min. 950,00 EUR

Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽²⁾

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:	
- per mutui di importo sino a 250.000,00 euro	275,00 EUR
- per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro	500,00 EUR
- per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro	860,00 EUR
- per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	1.100,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	1.460,00 EUR
- per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro	2.180,00 EUR
- per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro	2.400,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro	da concordare
- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽³⁾	
- per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro	230,00 EUR
- per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	290,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	380,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro	500,00 EUR
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁴⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente

Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto) e successive modifiche ed integrazioni:

- mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.4.1986, n.131 ("seconda casa")	2,000 %
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente
- mutuo destinato ad altre finalità	0,250 %
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) con libera scelta della Compagnia assicuratrice

spese concordate e pagate direttamente alla Compagnia assicuratrice da parte del Cliente

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	0,00 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁵⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁶⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)
Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	prima rata utile successiva all'invio
Periodicità invio comunicazioni periodiche	annuale
Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:	
- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori	a scelta del Cliente
In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.	
Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:	
- Rilascio certificazioni e servizi diversi	<u>22.01.004</u>
- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi	<u>22.01.011</u>

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	piano alla francese
Tipologia di rata	rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti
Periodicità delle rate	mensile/trimestrale/semestrale
Calcolo degli interessi	anno civile
Valuta per imputazione interessi a debito	data scadenza rata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
SENZA POLIZZA
Parametro: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)

Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)		
		calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto	se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
4,200 %	50	678,32	920,01	477,35
4,200 %	30	831,26	1.041,07	664,01
4,200 %	20	1.048,09	1.237,48	904,95
4,200 %	10	1.737,23	1.904,24	1.638,15

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
- riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

Parametro: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)

Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)		
		calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto	se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
4,500 %	50	712,90	958,20	506,45
4,500 %	30	861,29	1.074,38	690,27
4,500 %	20	1.075,41	1.267,32	929,75
4,500 %	10	1.761,70	1.930,07	1.661,55

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
- riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

CON POLIZZA FACOLTATIVA BluMutuo
Parametro: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)

Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)		
		calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto	se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
4,200 %	50	814,70	1.104,98	573,33
4,200 %	30	924,08	1.157,31	738,15
4,200 %	20	1.123,30	1.326,29	1.326,29
4,200 %	10	1.797,41	1.970,20	1.694,90

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
- riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

Parametro: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)				
Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)		
		calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto	se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
4,500 %	50	856,23	1.150,85	608,28
4,500 %	30	957,46	1.194,34	767,34
4,500 %	20	1.152,59	1.358,26	1.358,26
4,500 %	10	1.822,72	1.996,93	1.719,11

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
- riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Finanziatore www.ubibanca.com/bpci.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbricato

È obbligatorio sottoscrivere una polizza assicurativa contro il rischio incendio dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

È possibile acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore del Finanziatore.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione.

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la **polizza BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da Incendio, Fulmine, Implosione, Esplosione, Scoppio dell'abitazione oltre ad una serie di eventi quali: Eventi da acqua, Eventi atmosferici, Fenomeno elettrico e/o elettronico, Eventi sociopolitici e atti vandalici o dolosi di terzi, Rottura di lastre.

Il premio annuo della garanzia Incendio Fabbricato si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,38 per mille al valore assicurabile (il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione, che varia in funzione della tipologia, dell'ubicazione e della dimensione del fabbricato assicurato) a cui vanno aggiunte le imposte (22,25%).

La versione base della garanzia Incendio Fabbricato della **polizza BluCasa** include obbligatoriamente anche le seguenti garanzie a costo fisso: Assistenza per interventi di emergenza (20,00 euro), Tutela Legale abitazione (23,00 euro), RC Proprietà (6,00 euro), Ricerca guasti (25,00 euro) e Ricorso terzi (20,00 euro).

La **polizza BluCasa** è una polizza completa che consente all'Assicurato di proteggersi anche da tutti gli altri rischi legati all'abitazione principale o secondaria tramite la sottoscrizione di ulteriori garanzie (non necessarie per la sottoscrizione del mutuo):

- Incendio Contenuto;
- RC Vita Privata e Tutela Legale Vita Privata;
- Furto.

Per i contenuti tecnici della **polizza BluCasa**, (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet della Compagnia.

POLIZZA FACOLTATIVA

Polizza assicurativa accessoria

È prevista la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluMutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo vita fornite da Aviva Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A., **non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta**, interviene con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte o l'invalidità permanente totale da malattia o infortunio.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede il premio unico anticipato (senza possibilità di frazionamento) e finanziato all'interno del mutuo.

La copertura decorre dalle ore 24 del giorno di perfezionamento del contratto previa sottoscrizione del modulo assicurativo.

Spese per assicurazione facoltativa **BluMutuo**

(abbinabile a mutui di importo da 25.000,00 euro fino a 500.000,00 euro e di durata massima fino a 40 anni)

premio unico comprensivo dei costi delle garanzie vita e danni, calcolato utilizzando la seguente formula:

$$(0,0181\% \cdot C \cdot Dm) + (0,0098\% \cdot C \cdot Dm) = (0,0279\% \cdot C \cdot Dm)$$

dove:

- C = capitale finanziato
- Dm = durata in mesi del mutuo
- 0,0181% = tasso garanzia TCM
- 0,0098% = tasso garanzia IPT-MI

La polizza BluMutuo è composta dalle seguenti garanzie (non vendibili singolarmente):

GARANZIE CHE COPRONO TUTTA LA DURATA DEL MUTUO	PREMIO UNICO
Temporanea in caso di Morte (in forma collettiva)	0,0181% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalità Permanente Totale da infortunio (IPTi)	0,0098% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalità Permanente Totale da malattia (IPTm)	
Durata massima della copertura pari alla durata del mutuo, comunque non superiore a 40 anni	

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluMutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet delle Compagnie (www.avivaitalia.it, www.cargeas.it).

Le polizze assicurative accessorie al mutuo sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile ⁽⁷⁾	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁸⁾	1,000 % del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	1,000 % del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR

Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'istestazione del mutuo

110,00 EUR
escluse spese ed onorari notarili

Accollo mutuo

110,00 EUR
escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria max. 60 giorni

Disponibilità importo:

- mutui fondiari ⁽⁹⁾

max. 20 giorni

- mutui ipotecari

max. 1 giorni lavorativi
successivi alla data di stipula dell'atto

OFFERTA MUTUO NON PROFIT A TASSO VARIABILE - PERSONA

Il Mutuo Non Profit – Persona è un **finanziamento** a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile abitativo riservato ai dipendenti, collaboratori, volontari e utenti (c.d. stakeholder) di Organizzazioni Non Profit e/o Enti che perseguano finalità di solidarietà o utilità sociale e non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali con fini di lucro.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'offerta in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALL'OFFERTA MUTUO NON PROFIT A TASSO VARIABILE - PERSONA

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso indicizzato
- parametro di indicizzazione (I):	EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)
- ultimo valore assunto	-0,370 % (II) (arrotondato ai 1 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016
- spread	max. 1,850 punti percentuali
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 1,550 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.
(III)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.

Istruttoria ⁽¹⁾

750,00 EUR

OFFERTA MUTUO "UBI CLUB"

Il mutuo a Privati a tasso indicizzato / Mutuo con spread decrescente "Offerta **UBI CLUB**" – è il finanziamento riservato agli azionisti consumatori titolari di almeno 1.000 azioni ordinarie UBI BANCA da almeno sei mesi finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile abitativo.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'offerta in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALL'OFFERTA MUTUO "UBI CLUB"

Istruttoria ⁽¹⁾

0,00 EUR

La Banca si riserva di far cessare la convenzione, anche per chi già beneficia delle condizioni agevolative, in presenza di eventi straordinari che dovessero coinvolgere la capogruppo UBI Banca, la nostra Banca, ovvero il Gruppo UBI Banca nel suo complesso o parti significative di questo. La cessazione verrà comunicata con un preavviso di due mesi mediante apposita comunicazione.

CONVENZIONE "OFFERTA ESCLUSIVA EXTRA DI SKY" (scadenza dell'offerta: 30 gennaio 2017)

Il mutuo è finalizzato all'acquisto prima casa riservato agli abbonati Sky da almeno un anno, che ne facciano richiesta attraverso il canale dello specialista remoto mutui.

Il mutuo è un **finanziamento** a medio lungo termine finalizzato a sopperire qualsiasi necessità finanziaria e viene richiesta garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali.

Per le specifiche condizioni economiche applicate all'iniziativa in oggetto, rimandiamo alla Sezione di seguito riportata.

CONDIZIONI ECONOMICHE SPECIFICHE RISERVATE ALLA CONVENZIONE "OFFERTA ESCLUSIVA EXTRA DI SKY"

Importo massimo finanziabile

500.000,00 EUR

Istruttoria ⁽¹⁾

0,00 EUR

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹⁰⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹¹⁾

- occupazione ⁽¹²⁾;
- professione ⁽¹³⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁴⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹⁵⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹⁶⁾

- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite le consultazioni di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto (tutto insieme) prima della scadenza del mutuo. **Solo per i mutui** stipulati per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, non è dovuta alcuna penale di estinzione anticipata.

PORTABILITÀ DEL MUTUO

Nel caso in cui per rimborsare il mutuo ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/Intermediario, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste del Finanziatore strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Banca Popolare Commercio e Industria - reclami, Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano (MI);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@bpci.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail bpci.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
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.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di indicizzazione	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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.

Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttorie 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 mutuo 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 d'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.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
- (2) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (3) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (4) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (5) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (6) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (7) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (8) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (9) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (10) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (11) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (12) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (13) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (14) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (15) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (16) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI
E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI - (Titolo VI Testo Unico Bancario - D. Lgs. 385/1993)

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Il presente documento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO MISTO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
MUTUO "FORMULA OPEN"
(a medio/lungo termine: IPOTECARIO e FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: bpci.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.com/bpci

Codice ABI n. 05048.4

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5560

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03910420961

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

MUTUO A TASSO MISTO

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine (nel caso del mutuo a tasso "formula Open" di durata massima pari a 50 anni) finalizzato a sopperire qualsiasi necessità finanziaria e viene richiesta garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali. Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso o indicizzato**.

IL MUTUO FORMULA OPEN

Il mutuo "formula Open" si caratterizza in quanto per i primi due anni del piano di ammortamento il tasso è fisso; successivamente, il Mutuatario ha la facoltà di variare, ogni due anni, il tipo di tasso applicato, senza alcun costo aggiuntivo. La scelta del criterio di indicizzazione (parametro di riferimento Euribor ovvero Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE) viene effettuato dal Cliente attraverso la sottoscrizione di apposito modulo.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO MISTO

Il tasso di interesse può passare da fisso ad indicizzato (o viceversa) a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica sia che questo passaggio dipende da scelta del Cliente sia le modalità secondo le quali avviene la scelta.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso indicizzato.

Il tasso misto è consigliabile a chi, al momento della stipula, preferisce non prendere una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- l'impossibilità di beneficiare, nel primo periodo a tasso fisso, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, durante i periodi regolati a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo della rate.

PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica il mutuo per la casa in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Finanziatore (www.ubibanca.com/bpci).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametri di riferimento: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 3,000 punti percentuali e **IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro** aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

600 mesi (pari a 50 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	133.370,18 EUR
Costo totale del credito	252.814,56 EUR	335.774,62 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	420.774,56 EUR	469.144,80 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,370 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,570 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richiama obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'"Indicatore del costo totale del credito"). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pigni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametri di riferimento/indicizzazione: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 3,000 punti percentuali e EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile) aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento/indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

600 mesi (pari a 50 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	133.370,18 EUR
Costo totale del credito	252.814,56 EUR	335.774,62 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	420.774,56 EUR	469.144,80 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,360 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,540 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'"Indicatore del costo totale del credito"). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametri di riferimento/indicizzazione: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 3,000 punti percentuali e **Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)** aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento/indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

600 mesi (pari a 50 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	133.370,18 EUR
Costo totale del credito	252.759,06 EUR	335.719,12 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	420.719,06 EUR	469.089,30 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,630 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,840 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'Indicatore del costo totale del credito). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR
non predeterminato
di norma non superiore all'80,000 % del valore
dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)

- mutuo (compreso preammortamento):
- minima
- massima

61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)
600 mesi (pari a 50 anni)

Garanzie accettate

garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

Valute disponibili

Euro
sono escluse le valute estere: valuta diversa da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso fisso)
- parametri di riferimento (I):	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro
- ultimo valore assunto	-0,150 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,150 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016	01/11/2016
- spread	max. 3,000 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 2,850 % qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread	nominale max. 4,350 % qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.		

Tasso di interesse nominale annuo:	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- parametri di riferimento/indicizzazione (I):	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)
- ultimo valore assunto	-0,150 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,300 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016	01/11/2016
- spread	max. 3,000 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 2,850 % qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread	nominale max. 4,200 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		

(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.

Tasso di interesse nominale annuo:	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- parametri di riferimento/indicizzazione (I):	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)
- ultimo valore assunto	-0,150 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	0,000 % (III)
- data decorrenza	01/11/2016	16/03/2016
- spread	max. 3,000 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 2,850 % qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread	nominale max. 4,500 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.		

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo

TASSO APPLICABILE PER OGNI SINGOLO BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO

Al termine del primo periodo a tasso fisso, il mutuo prosegue per ogni singolo biennio ad un tasso di tipo fisso o indicizzato, determinato come di seguito indicato, in base alla scelta esercitata dal Cliente nei termini sopra indicati.

Qualora, al termine di tale primo periodo, il Cliente non abbia esercitato la scelta, per il biennio immediatamente successivo il mutuo viene regolato ad un tasso di tipo fisso.

Qualora, al termine di ogni successivo biennio, il Cliente non abbia esercitato la scelta, il mutuo continua ad essere regolato, per il nuovo biennio, allo stesso tipo di tasso del biennio immediatamente precedente.

Termine entro il quale deve pervenire alla Banca la comunicazione della scelta del tasso per ogni biennio

entro 2 giorni lavorativi bancari precedenti la data di decorrenza di ogni biennio successivo al primo periodo a tasso fisso

Modalità di determinazione del tasso:

- a tasso fisso:

- indice IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro:
- criterio di determinazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di riferimento IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

- a tasso indicizzato:
 - indice EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile):
 - criterio di indicizzazione **il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di indicizzazione arrotondato ai cinque centesimi superiori, dello spread stabilito contrattualmente.**
 - Il parametro di indicizzazione è rappresentato dalla media mensile per valuta del tasso Euribor (Euro InterBank Offered Rate, in breve "Tasso Euribor") 360 a 3 (tre) mesi riferita al solo mese immediatamente precedente la decorrenza della rata, qualunque sia la periodicità di scadenza (anche se trimestrale, semestrale o altro).**
 - Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.**
 - periodicità di revisione **il tasso è oggetto di revisione ad ogni rata e per il periodo temporale al quale questa si riferisce, le modificazioni del valore del tasso di interesse trovano applicazione sulla prima rata successiva a quella in corso al momento della rilevazione.**
 - Il piano di ammortamento viene rielaborato sia per capitale che per interessi alle nuove condizioni di tasso, sulla base del debito e della durata residui, con conseguente ricalcolo delle nuove rate costanti comprensive di quota capitale crescente e di quote di interessi decrescenti.**

- indice Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE):
 - criterio di indicizzazione **il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando dello spread stabilito contrattualmente il parametro di indicizzazione.**
 - Il parametro di indicizzazione è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.**
 - Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.**
 - in dipendenza delle variazioni del tasso BCE decise dalla Banca Centrale Europea. La revisione del tasso ha effetto a partire dalla rata successiva a quella in corso alla data di revisione del tasso BCE.**
 - periodicità di revisione

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾	0,950 % del capitale finanziato min. 950,00 EUR
Perizia tecnica (IVA inclusa)	
(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽²⁾	
- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:	
- per mutui di importo sino a 250.000,00 euro	275,00 EUR
- per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro	500,00 EUR
- per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro	860,00 EUR
- per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	1.100,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	1.460,00 EUR
- per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro	2.180,00 EUR

- per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro	2.400,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro	da concordare
- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽³⁾	
- per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro	230,00 EUR
- per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	290,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	380,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro	500,00 EUR
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁴⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente

Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto) e successive modifiche ed integrazioni:

- mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.4.1986, n.131 ("seconda casa")	2,000 %
- mutuo destinato ad altre finalità	0,250 %
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) con libera scelta della Compagnia assicuratrice

spese concordate e pagate direttamente alla Compagnia assicuratrice da parte del Cliente

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	1,50 EUR
	applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁵⁾	0,00 EUR

Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):

- spedite per posta ordinaria
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁶⁾

1,11 EUR
0,00 EUR

Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca

determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

prima rata utile successiva all'invio

Periodicità invio comunicazioni periodiche

annuale

Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

a scelta del Cliente

In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.

Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

piano alla francese

Tipologia di rata

rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti

Periodicità delle rate

mensile/semestrale

Calcolo degli interessi

anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito

data scadenza rata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

SENZA POLIZZA

Parametro: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro				
Parametro periodi successivi: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro				
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)	
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi
2,850 %	4,350 %	50	533,36	692,15
2,850 %	4,350 %	30	704,51	839,32
2,850 %	4,350 %	20	931,55	1.050,93
2,850 %	4,350 %	10	1.631,20	1.727,72

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)			
			calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto		se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,850 %	4,200 %	50	533,36	675,46	910,08	470,73
2,850 %	4,200 %	30	704,51	825,27	1.022,27	650,15
2,850 %	4,200 %	20	931,55	1.038,62	1.209,51	882,44
2,850 %	4,200 %	10	1.631,20	1.717,91	1.851,50	1.590,41

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
- riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)			
			calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto		se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,850 %	4,500 %	50	533,36	709,01	947,20	499,13
2,850 %	4,500 %	30	704,51	853,50	1.053,51	674,92
2,850 %	4,500 %	20	931,55	1.063,33	1.236,36	904,90
2,850 %	4,500 %	10	1.631,20	1.737,56	1.872,06	1.609,14

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
- riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

CON POLIZZA FACOLTATIVA BluMutuo

Parametro: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)			
			primo periodo		periodi successivi	
primo periodo	periodi successivi					
2,850 %	4,350 %	50	640,30		989,84	
2,850 %	4,350 %	30	783,00		1.029,21	
2,850 %	4,350 %	20	998,30		1.198,38	
2,850 %	4,350 %	10	1.687,65		1.836,67	

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)			
			calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto		se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,850 %	4,200 %	50	640,30	965,96	1.301,70	672,99
2,850 %	4,200 %	30	783,00	1.011,97	1.253,62	797,16
2,850 %	4,200 %	20	998,30	1.184,33	1.379,23	1.006,21
2,850 %	4,200 %	10	1.687,65	1.826,24	1.968,26	1.690,69

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
 - capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
 - aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
 - riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)			
			calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto		se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,850 %	4,500 %	50	640,30	1.013,96	1.354,82	713,62
2,850 %	4,500 %	30	783,00	1.046,60	1.291,95	827,55
2,850 %	4,500 %	20	998,30	1.212,52	1.409,85	1.031,82
2,850 %	4,500 %	10	1.687,65	1.847,13	1.990,12	1.710,61

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
 - capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
 - aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
 - riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Finanziatore www.ubibanca.com/bpci.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbricato

È obbligatorio sottoscrivere una polizza assicurativa contro il rischio incendio dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

È possibile acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore del Finanziatore.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione.

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la **polizza BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da Incendio, Fulmine, Implosione, Esplosione, Scoppio dell'abitazione oltre ad una serie di eventi quali: Eventi da acqua, Eventi atmosferici, Fenomeno elettrico e/o elettronico, Eventi sociopolitici e atti vandalici o dolosi di terzi, Rottura di lastre.

Il premio annuo della garanzia Incendio Fabbricato si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,38 per mille al valore assicurabile (il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione, che varia in funzione della tipologia, dell'ubicazione e della dimensione del fabbricato assicurato) a cui vanno aggiunte le imposte (22,25%).

La versione base della garanzia Incendio Fabbricato della **polizza BluCasa** include obbligatoriamente anche le seguenti garanzie a costo fisso: Assistenza per interventi di emergenza (20,00 euro), Tutela Legale abitazione (23,00 euro), RC Proprietà (6,00 euro), Ricerca guasti (25,00 euro) e Ricorso terzi (20,00 euro).

La **polizza BluCasa** è una polizza completa che consente all'Assicurato di proteggersi anche da tutti gli altri rischi legati all'abitazione principale o secondaria tramite la sottoscrizione di ulteriori garanzie (non necessarie per la sottoscrizione del mutuo):

- Incendio Contenuto;
- RC Vita Privata e Tutela Legale Vita Privata;
- Furto.

Per i contenuti tecnici della **polizza BluCasa**, (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet della Compagnia.

POLIZZA FACOLTATIVA

Polizza assicurativa accessoria

È prevista la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluMutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo vita fornite da Aviva Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A., **non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta**, interviene con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte o l'invalidità permanente totale da malattia o infortunio.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede il premio unico anticipato (senza possibilità di frazionamento) e finanziato all'interno del mutuo.

La copertura decorre dalle ore 24 del giorno di perfezionamento del contratto previa sottoscrizione del modulo assicurativo.

Spese per assicurazione facoltativa **BluMutuo**

(abbinabile a mutui di importo da 25.000,00 euro fino a 500.000,00 euro e di durata massima fino a 40 anni)

premio unico comprensivo dei costi delle garanzie vita e danni, calcolato utilizzando la seguente formula:

$$(0,0181\% * C * Dm) + (0,0098\% * C * Dm) = (0,0279\% * C * Dm)$$

dove:

- C = capitale finanziato
- Dm = durata in mesi del mutuo
- 0,0181% = tasso garanzia TCM
- 0,0098% = tasso garanzia IPT-MI

La polizza **BluMutuo** è composta dalle seguenti garanzie (non vendibili singolarmente):

GARANZIE CHE COPRONO TUTTA LA DURATA DEL MUTUO	PREMIO UNICO
Temporanea in caso di Morte (in forma collettiva)	0,0181% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalità Permanente Totale da infortunio (IPTi)	0,0098% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalità Permanente Totale da malattia (IPTm)	
Durata massima della copertura pari alla durata del mutuo, comunque non superiore a 40 anni	

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluMutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet delle Compagnie (www.avivaitalia.it, www.cargeas.it).

Le polizze assicurative accessorie al mutuo sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile ⁽⁷⁾	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁸⁾	1,000 % del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	1,000 % del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁹⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹⁰⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹¹⁾

- occupazione ⁽¹²⁾;
- professione ⁽¹³⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁴⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹⁵⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹⁶⁾

- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite le consultazioni di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto (tutto insieme) prima della scadenza del mutuo. **Solo per i mutui** stipulati per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, non è dovuta alcuna penale di estinzione anticipata.

PORTABILITÀ DEL MUTUO

Nel caso in cui per rimborsare il mutuo ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/Intermediario, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste del Finanziatore strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Banca Popolare Commercio e Industria - reclami, Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano (MI);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@bpci.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail bpci.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice IRS	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
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.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametri di riferimento o di indicizzazione	Parametri di mercato o di politica monetaria presi 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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo 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 mutuo 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 d'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.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
- (2) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (3) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (4) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (5) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (6) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (7) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (8) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (9) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (10) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (11) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (12) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (13) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (14) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (15) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (16) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI
E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI - (Titolo VI Testo Unico Bancario - D. Lgs. 385/1993)

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Il presente documento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO MISTO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
MUTUO "PREFIX"
(a medio/lungo termine: IPOTECARIO, FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: bpci.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.com/bpci

Codice ABI n. 05048.4

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5560

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03910420961

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

IL MUTUO PREFIX

Il mutuo è un **finanziamento** a medio lungo termine (nel caso del mutuo Prefix di durata massima pari a 25 anni) finalizzato a sopperire qualsiasi necessità finanziaria e viene richiesta garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali. Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso per un primo periodo (della durata di 12 mesi)**; per i mesi successivi il piano di ammortamento si sviluppa con un **tasso indicizzato** e, per limiti di tasso stabiliti contrattualmente (limite superiore detto "cap"), il mutuo è tutelato da eccessive fluttuazioni del parametro di riferimento.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO MISTO

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione (Euribor (360) a 3 mesi) fissato nel contratto.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso indicizzato.

Il tasso misto è consigliabile a chi vuole un tasso fisso iniziale non soggetto ad oscillazioni in funzione dell'andamento del mercato.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- l'impossibilità di beneficiare, nel primo periodo a tasso fisso, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, durante il periodo regolato a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate entro i limiti del tasso "cap".

PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica il mutuo per la casa in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Finanziatore (www.ubibanca.com/bpci).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametri di riferimento/indicizzazione: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro aumentato di uno spread di 2,900 punti percentuali e EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile) aumentato di uno spread di 2,900 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento/indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

300 mesi (pari a 25 anni) e 170.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	167.960,00 EUR	152.244,90 EUR
Costo totale del credito	68.887,23 EUR	90.234,25 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	236.847,23 EUR	242.479,15 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	2,960 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		3,780 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo (in caso di inclusione fare riferimento all'Indicatore del costo totale del credito). L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno il prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo varia in base a: tipologia, ubicazione e dimensione del fabbricato assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 177,96 euro per ciascun anno di durata del finanziamento utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 180.738,00 euro.

Il premio stimato include oltre al costo della garanzia Incendio Fabbricato obbligatoria anche i costi fissi delle altre coperture obbligatoriamente incluse nella versione base della garanzia Incendio di **BluCasa**: garanzia Assistenza per interventi emergenza, Tutela Legale abitazione, RC Proprietà, Ricerca guasti e Ricorso terzi.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR

non predeterminato

di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)

- mutuo (compreso preammortamento):

- minima
- massima

120 mesi (pari a 10 anni)
300 mesi (pari a 25 anni)

Garanzie accettate

garanzie personali rappresentate da fidejussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

Valute disponibili

Euro
sono escluse le valute estere: valuta diversa da quella in cui il Consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- parametri di riferimento/indicizzazione (I):	IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)
- ultimo valore assunto	-0,150 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,300 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/11/2016	01/11/2016
- spread	max. 2,900 punti percentuali	max. 2,900 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 2,750 % qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread	nominale max. 2,600 % qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread
per il periodo a tasso indicizzato il tasso applicato non potrà essere comunque superiore al tasso "cap" 5,990 %		
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II)	Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.	
(IV)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo

Modalità di determinazione del tasso:

- a tasso fisso:

- indice IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro:
- criterio di determinazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di riferimento IRS, rilevato il giorno precedente alla data di stipula dell'atto di finanziamento, di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario.

- a tasso indicizzato:
 - indice EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile):
 - criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di indicizzazione arrotondato ai cinque centesimi superiori, dello spread stabilito contrattualmente.

Il parametro di indicizzazione è rappresentato dalla media mensile per valuta del tasso Euribor (Euro InterBank Offered Rate, in breve "Tasso Euribor") 360 a 3 (tre) mesi riferita al solo mese immediatamente precedente la decorrenza della rata, qualunque sia la periodicità di scadenza (anche se trimestrale, semestrale o altro).

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread.

- periodicità di revisione

il tasso è oggetto di revisione ad ogni rata e per il periodo temporale al quale questa si riferisce, le modificazioni del valore del tasso di interesse trovano applicazione sulla prima rata successiva a quella in corso al momento della rilevazione.

Il piano di ammortamento viene rielaborato sia per capitale che per interessi alle nuove condizioni di tasso, sulla base del debito e della durata residui, con conseguente ricalcolo delle nuove rate costanti comprensive di quota capitale crescente e di quote di interessi decrescenti.

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾	0,950 % del capitale finanziato min. 1.200,00 EUR
Perizia tecnica (IVA inclusa)	
(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽²⁾	
- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:	
- per mutui di importo sino a 250.000,00 euro	275,00 EUR
- per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro	500,00 EUR
- per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro	860,00 EUR
- per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	1.100,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	1.460,00 EUR
- per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro	2.180,00 EUR
- per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro	2.400,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro	da concordare
- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽³⁾	
- per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro	230,00 EUR
- per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	290,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	380,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro	500,00 EUR
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁴⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente

Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto) e successive modifiche ed integrazioni:

- mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.4.1986, n.131 ("seconda casa")	2,000 %
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente
- mutuo destinato ad altre finalità	0,250 %
	calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) con libera scelta della Compagnia assicuratrice

spese concordate e pagate direttamente alla Compagnia assicuratrice da parte del Cliente

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	1,50 EUR
	applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁵⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁶⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	prima rata utile successiva all'invio
Periodicità invio comunicazioni periodiche	annuale
Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:	a scelta del Cliente
- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori	

In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.

Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	piano alla francese
Tipologia di rata	rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti
Periodicità delle rate	mensile
Calcolo degli interessi	anno civile
Valuta per imputazione interessi a debito	data scadenza rata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

SENZA POLIZZA

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR)			
			calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto		se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,750 %	2,600 %	25	772,70	773,14	949,78	617,55
2,750 %	2,600 %	20	910,59	910,58	1.077,79	760,10
2,750 %	2,600 %	15	1.143,00	1.142,99	1.299,80	998,44
2,750 %	2,600 %	10	1.611,75	1.611,73	1.755,80	1.475,32

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- In presenza di cap, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).
- In presenza di tasso minimo contrattuale, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

CON POLIZZA FACOLTATIVA BluMutuo

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del mutuo (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 170.000,00 EUR + premio unico polizza BluMutuo)			
			calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto		se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,750 %	2,600 %	25	843,15	917,21	1.126,82	732,56
2,750 %	2,600 %	20	975,84	1.042,01	1.233,40	869,78
2,750 %	2,600 %	15	1.203,36	1.262,45	1.435,67	1.102,77
2,750 %	2,600 %	10	1.667,53	1.719,27	1.872,96	1.573,75

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
- In presenza di cap, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).
- In presenza di tasso minimo contrattuale, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Finanziatore www.ubibanca.com/bpci.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbricato

È obbligatorio sottoscrivere una polizza assicurativa contro il rischio incendio dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.

È possibile acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore del Finanziatore.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione.

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la **polizza BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da Incendio, Fulmine, Implosione, Esplosione, Scoppio dell'abitazione oltre ad una serie di eventi quali: Eventi da acqua, Eventi atmosferici, Fenomeno elettrico e/o elettronico, Eventi sociopolitici e atti vandalici o dolosi di terzi, Rottura di lastre.

Il premio annuo della garanzia Incendio Fabbricato si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,38 per mille al valore assicurabile (il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione, che varia in funzione della tipologia, dell'ubicazione e della dimensione del fabbricato assicurato) a cui vanno aggiunte le imposte (22,25%).

La versione base della garanzia Incendio Fabbricato della **polizza BluCasa** include obbligatoriamente anche le seguenti garanzie a costo fisso: Assistenza per interventi di emergenza (20,00 euro), Tutela Legale abitazione (23,00 euro), RC Proprietà (6,00 euro), Ricerca guasti (25,00 euro) e Ricorso terzi (20,00 euro).

La **polizza BluCasa** è una polizza completa che consente all'Assicurato di proteggersi anche da tutti gli altri rischi legati all'abitazione principale o secondaria tramite la sottoscrizione di ulteriori garanzie (non necessarie per la sottoscrizione del mutuo):

- Incendio Contenuto;
- RC Vita Privata e Tutela Legale Vita Privata;
- Furto.

Per i contenuti tecnici della **polizza BluCasa**, (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet della Compagnia.

POLIZZA FACOLTATIVA

Polizza assicurativa accessoria

È prevista la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluMutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo vita fornite da Aviva Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A., **non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta**, interviene con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte o l'invalidità permanente totale da malattia o infortunio.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede il premio unico anticipato (senza possibilità di frazionamento) e finanziato all'interno del mutuo.

La copertura decorre dalle ore 24 del giorno di perfezionamento del contratto previa sottoscrizione del modulo assicurativo.

Spese per assicurazione facoltativa **BluMutuo**

(abbinabile a mutui di importo da 25.000,00 euro fino a 500.000,00 euro e di durata massima fino a 40 anni)

premio unico comprensivo dei costi delle garanzie vita e danni, calcolato utilizzando la seguente formula:

$$(0,0181\% \cdot C \cdot Dm) + (0,0098\% \cdot C \cdot Dm) = (0,0279\% \cdot C \cdot Dm)$$

dove:

- C = capitale finanziato
- Dm = durata in mesi del mutuo
- 0,0181% = tasso garanzia TCM
- 0,0098% = tasso garanzia IPT-MI

La polizza BluMutuo è composta dalle seguenti garanzie (non vendibili singolarmente):

GARANZIE CHE COPRONO TUTTA LA DURATA DEL MUTUO	PREMIO UNICO
Temporanea in caso di Morte (in forma collettiva)	0,0181% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalidità Permanente Totale da infortunio (IPTi)	0,0098% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo
Invalidità Permanente Totale da malattia (IPTm)	
Durata massima della copertura pari alla durata del mutuo, comunque non superiore a 40 anni	

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluMutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Fascicolo Informativo, disponibile presso le Filiali delle Banche Rete del Gruppo UBI Banca e sul sito internet delle Compagnie (www.avivaitalia.it, www.cargeas.it).

Le polizze assicurative accessorie al mutuo sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile ⁽⁷⁾	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁸⁾	1,000 % del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	1,000 % del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁹⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹⁰⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹¹⁾

- occupazione ⁽¹²⁾;
- professione ⁽¹³⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁴⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹⁵⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹⁶⁾

- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite le consultazioni di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto (tutto insieme) prima della scadenza del mutuo. **Solo per i mutui** stipulati per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, non è dovuta alcuna penale di estinzione anticipata.

PORTABILITÀ DEL MUTUO

Nel caso in cui per rimborsare il mutuo ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/Intermediario, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste del Finanziatore strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Banca Popolare Commercio e Industria - reclami, Via Monte di Pietà, 7 - 20121 Milano (MI);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@bpci.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail bpci.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice IRS	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
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.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametri di riferimento o di indicizzazione	Parametri di mercato o di politica monetaria presi 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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttorie della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso "cap"	È il valore massimo che il tasso annuo nominale può assumere.
Tasso d'ingresso	Tasso applicato fino alla prima data di revisione.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'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.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
- (2) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (3) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (4) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (5) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (6) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet banking Qui UBI e Qui UBI Affari (gratuito in versione solo informativa).
- (7) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (8) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (9) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (10) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (11) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (12) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (13) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (14) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (15) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (16) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

Dati del Mediatore Creditizio

Ragione Sociale: **Mutui.it – Mediazione Creditizia S.p.A.**

Sede Legale: Via Carlo Ottavio Cornaggia, 10 – 20123 Milano

Sede Operativa: Via Carlo Ottavio Cornaggia, 10 – 20123 Milano

Sito Internet: www.mutui.it - Numero di telefono: 0200661122 Email: servizioclienti@mutui.it

Codice Fiscale e Partita IVA n. 06158600962 - Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso OAM n° M201

Capitale Sociale: Euro 120.000 I.V.