

# INFORMAZIONI GENERALI

## Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE [E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO]

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

ING BANK N.V. è una banca di diritto olandese iscritta al numero 33031431 del Registro Commerciale della Camera di Commercio di Amsterdam (Paesi Bassi) con sede legale ed amministrativa in BIJLMERPLEIN 888, 1102 MG AMSTERDAM (NL).

ING BANK opera in Italia in regime di libero stabilimento attraverso ING BANK N.V. Milan Branch avente sede legale in Milano, Viale Fulvio Testi, 250 - 20126.

[www.ing.it](http://www.ing.it)

Iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 5229.

#### INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione dell'intermediario del credito: \_\_\_\_\_

Sede legale: \_\_\_\_\_

Sede operativa: \_\_\_\_\_

Società iscritta al Registro OAM al n° \_\_\_\_\_

(Elenco consultabile alla sezione "elenchi" del sito <https://www.organismo-am.it/elenchi>).

Collaboratore del suddetto intermediario del credito, incaricato di gestire la pratica di finanziamento:

Nome: \_\_\_\_\_

Cognome: \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

#### DEFINIZIONE DI CREDITO IMMOBILIARE

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

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

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

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

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### FINANZIAMENTO A TASSO FISSO

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, BCE, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

### FINANZIAMENTO A TASSO MISTO

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

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

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

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### LE FINALITÀ PER LE QUALI IL CREDITO PUÒ ESSERE UTILIZZATO

**Mutuo Arancio** è rivolto alle persone fisiche residenti in Italia che percepiscono il proprio reddito in Euro (€) e può essere richiesto per le seguenti finalità:

- acquisto di beni immobili ad uso abitativo o residenziale adibiti a prima o seconda casa (c.d. **Acquisto**);
- sostituzione di mutui ipotecari già in essere (c.d. **Sostituzione**). La sostituzione può essere attuata anche attraverso il meccanismo della portabilità del mutuo di cui all'art. 8 del D.L. n. 7/2007 (c.d. **Surroga**), convertito con modificazioni nella L. n. 40/2007 (cd. Decreto Bersani);
- sostituzione di mutui ipotecari già in essere sulla prima o seconda casa con iniezione di ulteriore liquidità aggiuntiva (c.d. **Rifinanziamento**).
- ottenimento di liquidità (c.d. **Liquidità**) da poter utilizzare senza vincoli sulle modalità di impiego o, in alternativa, per ristrutturare la propria abitazione (c.d. **Ristrutturazione**). Tale specifico finanziamento può essere richiesto solo nel caso in cui l'immobile da ipotecare sia libero da ipoteche/gravami.

Mutuo Arancio può essere a Tasso Fisso, Tasso Variabile e a Tasso Fisso Rinegoziabile.

Mutuo Arancio a **Tasso Fisso** prevede un tasso di interesse pattuito contrattualmente e costante per tutta la durata del finanziamento.

### ALTRO (MAGGIO RI INFORMAZIONI IN MERITO MUTUO ARANCIO TASSO FISSO)

Il tasso fisso è determinato aggiungendo:

- all'indice di riferimento (**Eurirs** 10/15/20/25/30 anni, in base alla durata del mutuo), rilevato il 20° giorno del mese precedente a quello di stipulazione, se tale giorno è lavorativo, altrimenti il giorno lavorativo immediatamente precedente
- il cosiddetto **spread**

Mutuo Arancio a **Tasso Variabile** è disponibile sia con indicizzazione all'Euribor 3 mesi/365gg (c.d. **Variabile Euribor**) che, alternativamente, al Tasso Ufficiale di Riferimento BCE (c.d. **Variabile BCE**), ovvero il tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali.

### ALTRO (MAGGIO RI INFORMAZIONI IN MERITO MUTUO ARANCIO TASSO VARIABILE)

Il tasso variabile è determinato aggiungendo:

- all'indice di riferimento (**Euribor 3mesi/365gg** o **Tasso Ufficiale di Riferimento BCE**), relativo all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto al periodo di riferimento della rata

□ il cosiddetto **spread**

Il tasso applicato alle prime due rate è calcolato al momento della delibera finale del mutuo, sommando allo spread vigente il valore dell'Euribor tre mesi/365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente tale delibera. Quale data di delibera finale va considerata la data di intestazione della lettera di proposta contrattuale firmata dalla Banca ed allegata in atto.

Durante l'ammortamento del mutuo, anche qualora la quotazione del tasso Euribor/BCE dovesse risultare negativa, il tasso variabile (Euribor/BCE + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d'anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.

Mutuo Arancio a **Tasso Fisso Rinegoziabile** prevede un tasso d'interesse pattuito contrattualmente e costante per un periodo di tempo iniziale (periodo fisso iniziale), più limitato rispetto alla durata del finanziamento, che può essere pari a 5 anni (c.d. **Fisso 5 Rinegoziabile**) o a 10 anni (c.d. **Fisso 10 Rinegoziabile**) a seconda della specifica scelta del cliente.

Il tasso di interesse fisso iniziale, valido per i primi 5 anni (Fisso 5 Rinegoziabile) / 10 anni (Fisso 10 Rinegoziabile) viene determinato aggiungendo:

□ All'indice di riferimento (**Eurirs 5/10** anni, a seconda della durata a tasso fisso iniziale), rilevato il 20° giorno del mese precedente a quello di stipulazione, se tale giorno è lavorativo, altrimenti il giorno lavorativo immediatamente precedente

□ il cosiddetto **spread**

Al termine del periodo di validità del tasso fisso iniziale il cliente potrà scegliere, con effetto sui successivi 5 anni, tra:

- Nuovo Tasso Fisso = IRS 5 anni aggiornato + spread o, alternativamente, Tasso
- Variabile = Euribor 3 mesi/365gg + spread

Durante l'ammortamento del mutuo, nel caso di scelta del tasso fisso, anche qualora la quotazione del tasso IRS 5 anni dovesse risultare negativa, il tasso fisso come sopra determinato (Tasso Fisso = IRS 5 anni + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d'anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.

Nel caso di scelta del tasso variabile, anche qualora la quotazione del tasso Euribor a tre mesi/365 dovesse risultare negativa, il tasso variabile come sopra determinato (Tasso Variabile = Euribor 3M/365 + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d'anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.

L'esercizio dell'opzione di rinegoziazione, ovvero la scelta della tipologia di tasso tra "Tasso Fisso" e "Tasso Variabile", sarà successivamente replicato ogni 5 anni secondo le medesime modalità fino alla scadenza del contratto di mutuo.

Per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto ad oscillazioni, il tasso di interesse (TAN), determinato dalla sommatoria algebrica dell'indice di riferimento e lo spread, non potrà in nessun caso essere inferiore a 0 (zero). Qualora tale sommatoria assuma un valore pari o inferiore a zero, la Banca applicherà un tasso di interesse pari a zero fino a quando il tasso di interesse non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

In relazione alla concessione del finanziamento, il finanziatore si avvale a sue spese di una polizza assicurativa conclusa, in proprio nome e per proprio conto e ad suo esclusivo beneficio, a copertura dei danni da incendio/scoppio subiti dall'immobile ipotecato di importo pari o superiore al 50% del "valore a nuovo" del fabbricato al momento del sinistro, intendendosi per tale la spesa necessaria per costruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate, escludendo il valore dell'area (di seguito, la "Polizza Assicurativa").

Il rischio di diminuzione della garanzia ipotecaria connessa a danni all'immobile di importo inferiore a tale soglia, resta dunque interamente a carico del cliente, il quale potrà, se del caso, provvedere autonomamente a sottoscrivere apposita polizza integrativa (di seguito, la "Polizza Integrativa").

Per saperne di più consulta la Guida pratica "**Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici**", che aiuta a orientarsi nella scelta ed è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali di ING e sul sito [www.ing.it](http://www.ing.it)

### QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO ACQUISTO (PRIMA CASA)

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 30 anni (360 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	Variabile Euribor	Variabile BCE	Tasso Fisso	Fisso 5 Rinegoziabile	Fisso 10 Rinegoziabile
Importo totale del credito:	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
Costo totale del credito:	18.201,40€	44.431,15€	35.757,82€	8.230,22€	16.200,51€
Importo totale dovuto dal cliente:	118.201,40€	144.431,15€	135.757,82€	108.230,22€	116.200,51€
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	1,16%	2,68%	2,20%	1,80%	1,91%

### QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO ACQUISTO (SECONDA CASA)

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 30 anni (360 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	Variabile Euribor	Variabile BCE	Tasso Fisso	Fisso 5 Rinegoziabile	Fisso 10 Rinegoziabile
Importo totale del credito:	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
Costo totale del credito:	19.951,40€	46.181,15€	37.507,82€	9.980,22€	17.950,51€
Importo totale dovuto dal cliente:	119.951,40€	146.181,15€	137.507,82€	109.980,22€	117.950,51€
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	1,29%	2,82%	2,33%	2,20%	2,14%

### QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO SOSTITUZIONE

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 20 anni (240 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	Variabile Euribor	Variabile BCE	Tasso Fisso	Fisso 5 Rinegoziabile	Fisso 10 Rinegoziabile
Importo totale del credito:	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
Costo totale del credito:	15.179,99€	32.155,20€	22.231,13€	8.029,55€	16.098,42€
Importo totale dovuto dal cliente:	115.179,99€	132.155,20€	122.231,13€	108.029,55€	116.098,42€
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	1,46%	2,97%	2,10%	1,81%	2,07%

### QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO SURROGA

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 20 anni (240 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	Variabile Euribor	Variabile BCE	Tasso Fisso	Fisso 5 Rinegoziabile	Fisso 10 Rinegoziabile
Importo totale del credito:	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
Costo totale del credito:	14.929,99€	31.905,20€	21.981,13€	7.779,55€	15.848,42€
Importo totale dovuto dal cliente:	114.929,99€	131.905,20€	121.981,13€	107.779,55€	115.848,42€
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	1,43%	2,94%	2,07%	1,75%	2,04%

**QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO RIFINANZIAMENTO / LIQUIDITA'**

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 20 anni (240 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	<b>Variabile Euribor</b>	<b>Variabile BCE</b>	<b>Tasso Fisso</b>	<b>Fisso 5 Rinegoziabile</b>	<b>Fisso 10 Rinegoziabile</b>
<b>Importo totale del credito:</b>	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
<b>Costo totale del credito:</b>	20.876,69€	38.236,48€	26.351,28€	10.463,47€	19.075,83€
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	120.876,69€	138.236,48€	126.351,28€	110.463,47€	119.075,83€
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	2,00%	3,53%	2,49%	2,39%	2,48%

**QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO RISTRUTTURAZIONE (PRIMA CASA)**

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 20 anni (240 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	<b>Variabile Euribor</b>	<b>Variabile BCE</b>	<b>Tasso Fisso</b>	<b>Fisso 5 Rinegoziabile</b>	<b>Fisso 10 Rinegoziabile</b>
<b>Importo totale del credito:</b>	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
<b>Costo totale del credito:</b>	19.196,83€	36.412,77€	26.351,28€	10.463,47€	19.075,83€
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	119.196,83€	136.412,77€	126.351,28€	110.463,4€	119.075,83€
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	1,85%	3,37%	2,49%	2,39%	2,48%

**QUANTO PUÒ COSTARE MUTUO ARANCIO RISTRUTTURAZIONE (SECONDA CASA)**

Esempio rappresentativo nel caso di mutuo da 100.000 euro da rimborsare in 20 anni (240 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%

	<b>Variabile Euribor</b>	<b>Variabile BCE</b>	<b>Tasso Fisso</b>	<b>Fisso 5 Rinegoziabile</b>	<b>Fisso 10 Rinegoziabile</b>
<b>Importo totale del credito:</b>	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
<b>Costo totale del credito:</b>	20.946,83€	38.162,77€	28.101,28€	12.213,47€	20.825,83€
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	120.946,83€	138.162,77€	128.101,28€	112.213,47€	120.825,83€
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	2,04%	3,58%	2,69%	2,82%	2,74%

Il TAEG di Mutuo Arancio cambia a seconda: dell'importo richiesto, della durata del mutuo, della tipologia di tasso scelta, della finalità del finanziamento e del rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile ipotecato (c.d. Loan To Value o LTV).

Gli esempi rappresentativi di cui sopra riportano il TAEG assunto da Mutuo Arancio, sulla base dell'anno civile (365gg), per un finanziamento di € 100.000,00 in 30 anni (360 rate), LTV≤50% per la finalità di Acquisto e in 20 anni (240 rate), LTV≤50% per le altre finalità, applicando gli spread in vigore (validi in caso di stipula entro il 2 dicembre 2020), le spese e gli indici di riferimento rilevati il 28/08/2020 di cui alla seguente tabella:

<b>Indice di riferimento</b>	<b>Valore (al 28/08/2020)</b>
Tasso BCE	0,00%
Euribor 3mesi/365gg	-0,48%
Eurirs 5 anni	-0,36%
Eurirs 10 anni	-0,13%
Eurirs 15 anni	0,06%
Eurirs 20 anni	0,15%
Eurirs 25 anni	0,15%
Eurirs 30 anni	0,13%

L'Euribor 3 Mesi su base 365 giorni può essere calcolato a partire dall' Euribor 3 Mesi su base 360 giorni moltiplicando per 365 e dividendo per 360.

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

	VOCI	COSTI						
	Importo massimo finanziabile	In caso di <b>Acquisto</b> la percentuale massima di finanziabilità è pari all'80% del valore dell'immobile ipotecato per un importo minimo di € 50.000 e fino a massimo € 2.000.000 per "prima casa" o € 500.000 per "seconda casa". Nel caso di "tasso fisso" l'importo massimo finanziabile per "prima casa" è limitato a € 500.000.						
		In caso di <b>Sostituzione e Surroga</b> la percentuale massima di finanziabilità è pari all'80% del valore dell'immobile ipotecato per un importo minimo di € 80.000 e fino a massimo € 2.000.000 per "prima casa" o € 500.000 per "seconda casa". Nel caso di "tasso fisso" l'importo massimo finanziabile è limitato a € 500.000.						
		In caso di <b>Rifinanziamento</b> la percentuale massima di finanziabilità è pari al 80% del valore dell'immobile ipotecato, salvo nel caso in cui il richiedente sia un lavoratore autonomo/professionista/imprenditore in cui è limitata al 60% del valore dell'immobile ipotecato. L'importo finanziato è compreso tra un minimo di € 50.000 e fino a massimo € 500.000. In ogni caso l'importo erogabile non può essere inferiore al debito residuo del mutuo sostituito.						
		In caso di <b>Liquidità e Ristrutturazione</b> la percentuale massima di finanziabilità è pari al 80% del valore dell'immobile ipotecato, salvo nel caso in cui il richiedente sia un lavoratore autonomo/professionista/imprenditore, in cui è limitata al 60% del valore dell'immobile ipotecato. L'importo finanziato è compreso tra un minimo di € 50.000 e fino a massimo € 500.000.						
	Durata	La durata del mutuo dipende dalla tipologia di tasso prescelta:						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tasso Variabile</th> <th>Tasso Fisso</th> <th>Fisso Rinegoziabile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>da 10 a 30 anni</td> <td>10-15-20-25-30 anni</td> <td>10-15-20-25-30 anni. La durata 10 anni è disponibile solo in caso di 'Fisso 5 Rinegoziabile'</td> </tr> </tbody> </table>	Tasso Variabile	Tasso Fisso	Fisso Rinegoziabile	da 10 a 30 anni	10-15-20-25-30 anni	10-15-20-25-30 anni. La durata 10 anni è disponibile solo in caso di 'Fisso 5 Rinegoziabile'
Tasso Variabile		Tasso Fisso	Fisso Rinegoziabile					
da 10 a 30 anni	10-15-20-25-30 anni	10-15-20-25-30 anni. La durata 10 anni è disponibile solo in caso di 'Fisso 5 Rinegoziabile'						
	Garanzie accettate	Per la concessione del finanziamento il finanziatore richiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile ubicato sul territorio nazionale, per un valore pari al 200% dell'importo finanziato. La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dal finanziatore. Il costo della perizia è pari a € 250 (€ 0 in caso di mutuo finalizzato a Sostituzione/Surroga) e verrà decurtato dall'importo finanziato al momento dell'erogazione del finanziamento. Il finanziatore, a sua discrezione, potrà richiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.						
	Valute disponibili	Euro						

	<p>Tasso di interesse nominale annuo e indice di riferimento</p>	<p><b>Variabile Euribor:</b> tasso indicizzato pari a ‘Euribor 3M/365 + spread’.</p> <p>Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, mensilmente, secondo l’andamento dell’ Euribor relativo all’ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto al periodo di riferimento della rata.</p> <p>L’Euribor è il tasso d’interesse applicato ad operazioni di deposito, entro l’area dell’ Unione Europea, fra banche primarie ed è rilevato dall’EMMI (European Money Markets Institute).</p> <p>Durante l’ammortamento del mutuo, anche qualora la quotazione del tasso Euribor dovesse risultare negativa, il tasso variabile (Euribor + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d’anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.</p> <p>L’Euribor 3 Mesi su base 365 giorni può essere calcolato a partire dall’ Euribor 3 Mesi su base 360 giorni moltiplicando per 365 e dividendo per 360.</p>
		<p><b>Variabile BCE:</b> tasso indicizzato pari a ‘Tasso Ufficiale di Riferimento BCE + spread’.</p> <p>Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, mensilmente, secondo l’andamento del tasso BCE (tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali) relativo all’ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto al periodo di riferimento della rata.</p> <p>Il Tasso Ufficiale di Riferimento BCE (tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali) è l’indice di riferimento bancario europeo, e viene determinato dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) per l’area dell’euro, ed applicato dalla stessa BCE come tasso di interesse nelle operazioni di rifinanziamento alle banche dell’Unione Europea.</p> <p>Durante l’ammortamento del mutuo, anche qualora la quotazione del tasso BCE dovesse risultare negativa, il tasso variabile (BCE + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d’anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.</p>

	VOCI	COSTI
	Tasso di interesse nominale annuo e indice di riferimento	<p><b>Tasso Fisso:</b> tasso fisso pari a ‘Eurirs 10/15/20/25/30 anni (in base a durata del mutuo) + spread’.</p> <p>L’Eurirs (acronimo di Euro Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.</p> <p>Il tasso di interesse è fissato per l’intera durata del mutuo.</p> <p>Il tasso fisso di stipula verrà determinato aggiungendo allo spread l’ Eurirs 10/15/20/25/30 anni (in base alla durata del mutuo) del 20° giorno del mese precedente a quello di stipulazione, se tale giorno è lavorativo, altrimenti il giorno lavorativo immediatamente precedente.</p> <p>Il tasso fisso applicabile con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del presente documento è pari a 2,08%, in caso di mutuo di Acquisto da 100.000 euro da rimborsare in 30 anni (360 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%.</p> <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello sopra indicato, in relazione all’andamento dell’indice di riferimento al momento della stipula.</p>
	Tasso di interesse nominale annuo e indice di riferimento	<p><b>Fisso 5 Rinegoziabile:</b> tasso fisso per primi 5 anni pari a ‘Eurirs 5 anni + spread’.</p> <p>L’Eurirs (acronimo di Euro Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.</p> <p>Il tasso di interesse è fissato per i primi 5 anni del mutuo.</p> <p>Al termine del periodo di validità del tasso fisso iniziale il cliente potrà scegliere, con effetto sui successivi 5 anni, tra:</p> <p style="padding-left: 40px;">Nuovo Tasso Fisso = IRS 5 anni aggiornato + spread o, alternativamente, Tasso Variabile = Euribor 3 mesi/365gg + spread</p> <p>Il tasso fisso iniziale applicabile con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del presente documento è pari a 1,39%, in caso di mutuo di Acquisto da 100.000 euro da rimborsare in 30 anni (360 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%.</p> <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello sopra indicato, in relazione all’andamento dell’indice di riferimento al momento della stipula.</p> <p>Durante l’ammortamento del mutuo, nel caso di scelta del tasso fisso, anche qualora la quotazione del tasso IRS 5 anni dovesse risultare negativa, il tasso fisso come sopra determinato (Tasso Fisso = IRS 5 anni + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d’anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.</p> <p>Nel caso di scelta del tasso variabile, anche qualora la quotazione del tasso Euribor a tre mesi/365 dovesse risultare negativa, il tasso variabile come sopra determinato (Tasso Variabile = Euribor 3M/365 + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d’anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.</p> <p>L’esercizio dell’opzione di rinegoziazione, ovvero la scelta della tipologia di tasso tra “Tasso Fisso” e “Tasso Variabile”, sarà successivamente replicato ogni 5 anni secondo le medesime modalità fino alla scadenza del contratto di mutuo.</p> <p>L'Euribor 3 Mesi su base 365 giorni può essere calcolato a partire dall' Euribor 3 Mesi su base 360 giorni moltiplicando per 365 e dividendo per 360.</p>



		<p><b>Fisso 10 Rinegoziabile:</b> tasso fisso per primi 10 anni pari a ‘Eurirs 10 anni + spread’.</p> <p>L’Eurirs (acronimo di Euro Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.</p> <p>Il tasso di interesse è fissato per i primi 10 anni del mutuo.</p> <p>Al termine del periodo di validità del tasso fisso iniziale il cliente potrà scegliere, con effetto sui successivi 5 anni, tra:</p> <p style="padding-left: 40px;">Nuovo Tasso Fisso = IRS 5 anni aggiornato + spread o, alternativamente, Tasso Variabile = Euribor 3 mesi/365gg + spread</p> <p>Il tasso fisso iniziale applicabile con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del presente documento è pari a 1,67%, in caso di mutuo di Acquisto da 100.000 euro da rimborsare in 30 anni (360 rate), avente Loan-To-Value ≤ 50%</p> <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello sopra indicato, in relazione all’andamento dell’indice di riferimento al momento della stipula.</p> <p>Durante l’ammortamento del mutuo, nel caso di scelta del tasso fisso, anche qualora la quotazione del tasso IRS 5 anni dovesse risultare negativa, il tasso fisso come sopra determinato (Tasso Fisso = IRS 5 anni + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d’anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.</p> <p>Nel caso di scelta del tasso variabile, anche qualora la quotazione del tasso Euribor a tre mesi/365 dovesse risultare negativa, il tasso variabile come sopra determinato (Tasso Variabile = Euribor 3M/365 + spread) non potrà mai essere inferiore a zero punti percentuali in ragione d’anno e quindi il finanziatore non dovrà corrispondere alcun interesse al cliente.</p> <p>L’esercizio dell’opzione di rinegoziazione, ovvero la scelta della tipologia di tasso tra “Tasso Fisso” e “Tasso Variabile”, sarà successivamente replicato ogni 5 anni secondo le medesime modalità fino alla scadenza del contratto di mutuo.</p> <p>L’Euribor 3 Mesi su base 365 giorni può essere calcolato a partire dall’ Euribor 3 Mesi su base 360 giorni moltiplicando per 365 e dividendo per 360.</p>
--	--	---

	VOCI	COSTI																																								
		<p>Gli spread del <b>Variabile Euribor</b> dipendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ dalla durata del mutuo</li> <li>□ dalla finalità del mutuo e</li> <li>□ dal cosiddetto ‘Loan-To-Value’, anche detto <b>LTV</b> (ovvero dal rapporto tra l’importo finanziato e il valore dell’immobile ipotecato)</li> </ul>																																								
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Finalità</th> <th colspan="3">Loan-To-Value (LTV)</th> </tr> <tr> <th>LTV≤50%</th> <th>50%&lt;LTV≤70%</th> <th>70%&lt;LTV≤80%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Acquisto</td> <td>10 anni</td> <td>1,45%</td> <td>1,50%</td> <td>1,60%</td> </tr> <tr> <td>11-15 anni</td> <td>1,50%</td> <td>1,50%</td> <td>1,60%</td> </tr> <tr> <td>16-20 anni</td> <td>1,50%</td> <td>1,50%</td> <td>1,65%</td> </tr> <tr> <td>21-25 anni</td> <td>1,55%</td> <td>1,60%</td> <td>1,65%</td> </tr> <tr> <td>26-30 anni</td> <td>1,55%</td> <td>1,60%</td> <td>1,70%</td> </tr> <tr> <td>Sostituzione, Surroga</td> <td>1,90%</td> <td>1,90%</td> <td>2,20%</td> </tr> <tr> <td>Rifinanziamento, Liquidità</td> <td>2,30%</td> <td>2,30%</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>Ristrutturazione</td> <td>2,15%</td> <td>2,15%</td> <td>2,15%</td> </tr> </tbody> </table>	Finalità	Loan-To-Value (LTV)			LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%	Acquisto	10 anni	1,45%	1,50%	1,60%	11-15 anni	1,50%	1,50%	1,60%	16-20 anni	1,50%	1,50%	1,65%	21-25 anni	1,55%	1,60%	1,65%	26-30 anni	1,55%	1,60%	1,70%	Sostituzione, Surroga	1,90%	1,90%	2,20%	Rifinanziamento, Liquidità	2,30%	2,30%	2,30%	Ristrutturazione	2,15%	2,15%	2,15%
Finalità	Loan-To-Value (LTV)																																									
	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%																																							
Acquisto	10 anni	1,45%	1,50%	1,60%																																						
	11-15 anni	1,50%	1,50%	1,60%																																						
	16-20 anni	1,50%	1,50%	1,65%																																						
	21-25 anni	1,55%	1,60%	1,65%																																						
	26-30 anni	1,55%	1,60%	1,70%																																						
Sostituzione, Surroga	1,90%	1,90%	2,20%																																							
Rifinanziamento, Liquidità	2,30%	2,30%	2,30%																																							
Ristrutturazione	2,15%	2,15%	2,15%																																							
	Spread Variabile Euribor																																									

Gli spread del **Variabile BCE** dipendono:

- dalla durata del mutuo
- dalla finalità del mutuo e
- dal cosiddetto 'Loan-To-Value', anche detto **LTV** (ovvero dal rapporto tra l'importo finanziato e il valore dell'immobile ipotecato)

Spread  
Variabile BCE

Finalità	Loan-To-Value (LTV)		
	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%
Acquisto	10 anni 2,45% 11-15 anni 2,50% 16-20 anni 2,50% 21-25 anni 2,55% 26-30 anni 2,55%	10 anni 2,50% 11-15 anni 2,50% 16-20 anni 2,50% 21-25 anni 2,60% 26-30 anni 2,60%	10 anni 2,60% 11-15 anni 2,60% 16-20 anni 2,65% 21-25 anni 2,65% 26-30 anni 2,70%
Sostituzione, Surroga	2,90%	2,90%	3,20%
Rifinanziamento, Liquidità	3,30%	3,30%	3,30%
Ristrutturazione	3,15%	3,15%	3,15%

	VOCI	COSTI																								
	Spread Tasso Fisso	<p>Gli spread del <b>Tasso Fisso</b> dipendono da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ dalla durata del mutuo (10 anni, 15 anni, 20 anni, 25 anni, 30 anni)</li> <li>□ dalla finalità del mutuo e</li> <li>□ dal cosiddetto 'Loan-To-Value', anche detto <b>LTV</b> (ovvero dal rapporto tra l'importo finanziato e il valore dell'immobile ipotecato)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">LTC ≤80%</th> </tr> <tr> <th style="border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Finalità</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">LTV≤50%</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">50%&lt;LTV≤70%</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">70%&lt;LTV≤80%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; vertical-align: top;">Acquisto</td> <td style="text-align: center;">           10 anni 1,90%            15 anni 1,65%            20 anni 1,70%            25 anni 1,85%            30 anni 1,95%         </td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,05%            15 anni 1,80%            20 anni 1,85%            25 anni 1,90%            30 anni 2,00%         </td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,35%            15 anni 2,10%            20 anni 2,15%            25 anni 2,00%            30 anni 2,10%         </td> </tr> <tr> <th style="border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Finalità</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">LTV≤50%</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">50%&lt;LTV≤70%</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">70%&lt;LTV≤80%</th> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; vertical-align: top;">Sostituzione, Surroga</td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,10%            15 anni 1,85%            20 anni 1,90%         </td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,10%            15 anni 1,85%            20 anni 1,90%         </td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,40%            15 anni 2,15%            20 anni 2,20%         </td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; vertical-align: top;">Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione</td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,35%            15 anni 2,10%            20 anni 2,15%         </td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,35%            15 anni 2,10%            20 anni 2,15%         </td> <td style="text-align: center;">           10 anni 2,35%            15 anni 2,10%            20 anni 2,15%         </td> </tr> </tbody> </table>	LTC ≤80%				Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%	Acquisto	10 anni 1,90% 15 anni 1,65% 20 anni 1,70% 25 anni 1,85% 30 anni 1,95%	10 anni 2,05% 15 anni 1,80% 20 anni 1,85% 25 anni 1,90% 30 anni 2,00%	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15% 25 anni 2,00% 30 anni 2,10%	Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%	Sostituzione, Surroga	10 anni 2,10% 15 anni 1,85% 20 anni 1,90%	10 anni 2,10% 15 anni 1,85% 20 anni 1,90%	10 anni 2,40% 15 anni 2,15% 20 anni 2,20%	Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15%	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15%	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15%
LTC ≤80%																										
Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%																							
Acquisto	10 anni 1,90% 15 anni 1,65% 20 anni 1,70% 25 anni 1,85% 30 anni 1,95%	10 anni 2,05% 15 anni 1,80% 20 anni 1,85% 25 anni 1,90% 30 anni 2,00%	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15% 25 anni 2,00% 30 anni 2,10%																							
Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%																							
Sostituzione, Surroga	10 anni 2,10% 15 anni 1,85% 20 anni 1,90%	10 anni 2,10% 15 anni 1,85% 20 anni 1,90%	10 anni 2,40% 15 anni 2,15% 20 anni 2,20%																							
Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15%	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15%	10 anni 2,35% 15 anni 2,10% 20 anni 2,15%																							

	VOCI	COSTI																				
	Spread Fisso 5 Rinegoziabile	<p>Gli spread del <b>Fisso 5 Rinegoziabile</b>: dipendono da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ dalla finalità del mutuo e</li> <li>□ dal cosiddetto 'Loan-To-Value', anche detto <b>LTV</b> (ovvero dal rapporto tra l'importo finanziato e il valore dell'immobile ipotecato)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="466 409 1497 763"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Loan-To-Value (LTV)</th> </tr> <tr> <th>Finalità</th> <th>LTV≤50%</th> <th>50%&lt;LTV≤70%</th> <th>70%&lt;LTV≤80%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acquisto</td> <td>1,75%</td> <td>1,75%</td> <td>2,00%</td> </tr> <tr> <td>Sostituzione, Surroga</td> <td>2,10%</td> <td>2,10%</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione</td> <td>2,25%</td> <td>2,25%</td> <td>2,25%</td> </tr> </tbody> </table>		Loan-To-Value (LTV)			Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%	Acquisto	1,75%	1,75%	2,00%	Sostituzione, Surroga	2,10%	2,10%	2,30%	Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	2,25%	2,25%	2,25%
	Loan-To-Value (LTV)																					
Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%																			
Acquisto	1,75%	1,75%	2,00%																			
Sostituzione, Surroga	2,10%	2,10%	2,30%																			
Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	2,25%	2,25%	2,25%																			
	Spread Fisso 10 Rinegoziabile	<p>Gli spread del <b>Fisso 10 Rinegoziabile</b>: dipendono da::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ dalla finalità del mutuo</li> <li>□ e dal cosiddetto 'Loan-To-Value', anche detto <b>LTV</b> (ovvero dal rapporto tra l'importo finanziato e il valore dell'immobile ipotecato)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="466 996 1497 1373"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Loan-To-Value (LTV)</th> </tr> <tr> <th>Finalità</th> <th>LTV≤50%</th> <th>50%&lt;LTV≤70%</th> <th>70%&lt;LTV≤80%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acquisto</td> <td>1,80%</td> <td>1,80%</td> <td>2,05%</td> </tr> <tr> <td>Sostituzione, Surroga</td> <td>2,15%</td> <td>2,15%</td> <td>2,35%</td> </tr> <tr> <td>Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione</td> <td>2,30%</td> <td>2,30%</td> <td>2,30%</td> </tr> </tbody> </table>		Loan-To-Value (LTV)			Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%	Acquisto	1,80%	1,80%	2,05%	Sostituzione, Surroga	2,15%	2,15%	2,35%	Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	2,30%	2,30%	2,30%
	Loan-To-Value (LTV)																					
Finalità	LTV≤50%	50%<LTV≤70%	70%<LTV≤80%																			
Acquisto	1,80%	1,80%	2,05%																			
Sostituzione, Surroga	2,15%	2,15%	2,35%																			
Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	2,30%	2,30%	2,30%																			
	Tasso di interesse di preammortamento	<p>Il piano di ammortamento decorre dal primo giorno del mese successivo al mese in cui viene erogato il credito.</p> <p>Se il credito viene erogato in un giorno diverso dal primo del mese, la prima rata comprenderà anche una quota interessi aggiuntiva per il periodo che va dal giorno della erogazione fino all'ultimo giorno del mese stesso (interessi di preammortamento).</p> <p>Esempio: in caso di erogazione il 10 luglio → all'importo della prima rata saranno aggiunti gli interessi relativi al periodo 10/07 - 31/07.</p> <p>Il tasso di preammortamento è pari al tasso iniziale del mutuo.</p>																				

SPESSE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	€ 750 in caso di mutuo finalizzato all' Acquisto, € 1.000 in caso di mutuo di Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione € 0 in caso di mutuo di Sostituzione, Surroga.
		Perizia tecnica	€ 250 (€ 0 in caso di mutuo finalizzato a Sostituzione/Surroga).
		Altro - Spesa iniziale del mutuo Fisso Rinegoziabile	Il mutuo <b>Fisso Rinegoziabile</b> prevede una spesa iniziale una tantum di <b>€ 500</b> (€ 0 in caso di mutuo finalizzato a Sostituzione/Surroga). Tale spesa consente al cliente la scelta della tipologia di tasso di interesse ad ogni scadenza (come meglio precisato nella precedente sezione "I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI") che non sarà comunque restituita in caso di mancato esercizio, da parte del cliente medesimo, dell'opzione di rinegoziazione.
		Imposta sostitutiva	L'imposta sostitutiva dipende dalla finalità del mutuo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisto/Ristrutturazione 1° casa: 0,25% dell'importo finanziato</li> <li>• Acquisto/Ristrutturazione 2° casa: 2,00% dell'importo finanziato</li> <li>• Sostituzione/Rifinanziamento/Liquidità: 0,25% dell'importo finanziato</li> <li>• Surroga: non dovuta</li> </ul>
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0
		Incasso rata	€ 0
		Invio comunicazioni	€ 0 in forma cartacea e online
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA** (mutuo di **Acquisto** Prima Casa da 100.000€ e LTV ≤ 50%)

Tipo tasso	Durata del finanziamento (anni)	Tasso di interesse applicato	Rata iniziale	Rata se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Rata se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Variabile Euribor	10	0,97%	874,74€	1.009,35€	809,45€
	15	1,02%	599,37€	745,26€	524,97€
	20	1,02%	460,79€	612,27€	383,53€
	25	1,07%	380,05€	534,96€	297,17€
	30	1,07%	324,87€	482,01€	240,79€
Variabile BCE	10	2,45%	940,43€	1.076,94€	803,91€
	15	2,50%	666,79€	814,67€	518,91€
	20	2,50%	529,90€	683,39€	376,41€
	25	2,55%	451,14€	608,02€	294,25€
	30	2,55%	397,73€	556,80€	238,65€
Tasso Fisso	10	1,77%	909,87€	non applicabile	non applicabile
	15	1,71%	630,24€		
	20	1,85%	498,81€		
	25	2,00%	423,85€		
	30	2,08%	373,63€		

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA** (mutuo di **Acquisto** Prima Casa da 100.000€ e LTV ≤ 50%)

Tipo tasso	Durata del finanziamento (anni)	Tasso di interesse applicato	Rata iniziale	Rata se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Rata se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Fisso 5 Rinegoziabile	10	1,39%	893,07€	non applicabile	non applicabile
	15		615,80€		
	20		477,50€		
	25		394,79€		
	30		339,87€		
Fisso 10 Rinegoziabile	15	1,67%	628,43€	non applicabile	non applicabile
	20		490,40€		
	25		407,97€		
	30		353,34€		

Ai fini dei suddetti calcoli viene applicato il valore dell'indice di riferimento rilevato il 28/08/2020.

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

**SERVIZI ACCESSORI**

Il cliente non è obbligato ad acquistare servizi accessori al fine di ottenere il credito alle condizioni offerte

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

<b>Tasso di mora</b>	Gli interessi di mora sono pari al tasso applicato al mutuo più due punti percentuali
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Non disponibile
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente (ad eccezione delle casistiche in cui si proceda tramite surroga, dove il costo sarà a carico di ING Bank N.V.)
<b>Imposta di registro</b>	Nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
<b>Tasse ipotecarie</b>	Nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
<b>Imposta di bollo su Conto Corrente Arancio</b>	Qualora il cliente decidesse di aprire Conto Corrente Arancio (anche ai fini del godimento dei benefici connessi al mutuo di cui all'apposito paragrafo seguente) potrebbe sostenere la spesa relativa all'imposta di bollo di conto corrente (€ 34,20 annui) qualora la giacenza media di tale conto corrente dovesse essere superiore a € 5.000.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui: -risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta; -emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti; -venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	L'erogazione della somma finanziata è contestuale alla stipula (atto notarile), ad eccezione dei mutui di acquisto in cui il venditore dell'immobile sia soggetto fallibile, in questi casi l'effettiva messa a disposizione della somma avviene entro un massimo di 15 giorni dal consolidamento dell'ipoteca.

**ALTRO**

**Addebito della rata** ING consente l'addebito della rata su qualsiasi conto corrente purché intestato ai mutuatari

**Benefici in caso di addebito della rata su Conto Corrente Arancio** Tutte le rate di ammortamento del mutuo **che dovessero essere addebitate su un Conto Corrente Arancio intestato/cointestato al/ai mutuatario/i**, beneficeranno di una riduzione del tasso di interesse pari a 0,20 punti percentuali.

Questa riduzione del tasso viene applicata ogni qual volta la rata di ammortamento del mutuo è addebitata su Conto Corrente Arancio; se la rata di ammortamento del mutuo è addebitata su un conto corrente diverso dal Conto Corrente Arancio, non verrà applicata alcuna riduzione del tasso.

In funzione dell'effettivo addebito delle rate su Conto Corrente Arancio, ING applicherà quindi, per un mutuo di Acquisto da € 100.000 (LTV ≤50%) in 30 anni, le seguenti diverse condizioni:

in caso di scelta del **Variabile Euribor**

Addebito rate	Tasso applicato	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata iniziale del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	0,87%	235,70€	72,50€	308,20€	0,96%
su altro conto corrente	1,07%	235,70€	89,17€	324,87€	1,16%

in caso di scelta del **Variabile BCE**

Addebito rate	Tasso applicato	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata iniziale del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	2,35%	185,23€	195,83€	381,06€	2,47%
su altro conto corrente	2,55%	185,23€	212,50€	397,73€	2,68%

in caso di scelta del **Fisso 5 Rinegoziabile**

Addebito rate	Tasso applicato	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata iniziale del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	1,19%	224,03€	99,17€	323,20€	1,59%
su altro conto corrente	1,39%	224,03€	115,83€	339,87€	1,80%

in caso di scelta del **Fisso 10 Rinegoziabile**

Addebito rate	Tasso applicato	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata iniziale del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	1,47%	214,17€	122,50€	336,67€	1,70%
su altro conto corrente	1,67%	214,17€	139,17€	353,34€	1,91%

in caso di scelta del **Tasso Fisso**

Addebito rate	Tasso applicato	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata iniziale del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	1,88%	200,30€	156,67€	356,97€	1,99%
su altro conto corrente	2,08%	200,30€	173,33€	373,63€	2,20%

\* ai fini dei calcoli di cui sopra del Tasso applicato, della Quota Capitale, della Quota Interessi, della Rata Iniziale e del TAEG vengono applicati i valori degli indici di riferimento rilevati il 28/08/2020 di cui al precedente paragrafo "Ultima rilevazione degli indici di riferimento"

**SERVIZI ACCESSORI FACOLTATIVI: POLIZZA "PROTEGGI MUTUO ARANCIO"**

ING concede ai propri clienti la possibilità di abbinare al mutuo la polizza assicurativa **Proteggi Mutuo Arancio della compagnia assicurativa Financial Assurance Company Limited**.

Proteggi Mutuo Arancio è una polizza assicurativa facoltativa che consente ai mutuatari/garanti/fidejussori (soggetti assicurati) di tutelare sé/i propri cari da eventi che potrebbero mettere a rischio la capacità di rimborso del debito contratto con la Banca per effetto della stipula del mutuo.

La polizza prevede le seguenti garanzie:

- Decesso
- Invalidità totale permanente

Tali garanzie, in caso di sinistro, rimborsano la totalità del debito residuo del mutuo.

Le principali caratteristiche della polizza sono:

- durata delle coperture pari a quella del mutuo (massimo 360 mesi)
- premi mensili ricorrenti (pagati direttamente alla compagnia);
- costo fisso della polizza per tutta la durata della copertura;
- possibilità di riconsiderare, di anno in anno, l'esigenza assicurativa e quindi, nel caso, di estinguere anticipatamente la polizza senza nessun costo aggiuntivo;
- l'adesione tramite:
  - dichiarazione di buono stato di salute per importi assicurati iniziali fino a € 200.000
  - rapporto di visita medica per importi assicurati iniziali da € 200.000 a € 500.000;
- possibilità di assicurare anche due mutuatari pro quota

#### **Calcolo del premio:**

Il premio mensile di polizza è determinato a seconda dell'importo del mutuo e dell'età dell'assicurato al momento della stipula.

#### **Esempio:**

- In caso di mutuo da € 100.000 e età del mutuatario pari a 30 anni
- l'importo del premio mensile è pari a 11,40 €/mese.

Per maggiori informazioni sulla polizza Proteggi Mutuo Arancio si rinvia al relativo Fascicolo Informativo, disponibile alla sezione Trasparenza del sito [www.ing.it](http://www.ing.it).

---

## **INFORMAZIONI GENERALI SU SGRAVI FISCALI RELATIVI AGLI INTERESSI SUI MUTUI CASA O ALTRI SUSSIDI PUBBLICI**

---

In merito agli interessi ed oneri pagati a fronte dei mutui, i Finanziati possono ottenere sgravi fiscali in applicazione delle disposizioni in materia fiscale tempo per tempo vigenti. I Finanziati possono accedere a informazioni dettagliate consultando il sito Internet [www.finanze.it](http://www.finanze.it) o recandosi presso gli Uffici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Agenzie delle Entrate).

I mutui possono usufruire anche di sussidi pubblici, di volta in volta previsti (es.: abbattimento in c/interessi in applicazione di Leggi regionali o contributi in conto capitale).

---



## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito creditizio, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati. Dal momento della ricezione delle informazioni e della documentazione completa del cliente, decorreranno i termini previsti dalla Sezione "Durata dell'istruttoria".

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni ed i documenti richiesti.**

### Documenti anagrafici

Carta d'identità / Passaporto / Patente / (Copia fronte/retro), in corso di validità

Tessera sanitaria riportante il codice fiscale (copia fronte/retro) o eventualmente tessera Codice Fiscale.

Certificato di Stato famiglia e residenza, anche cumulativo (rilasciato da non più di 6 mesi)

Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche

Estratto degli Atti di Matrimonio con annotazione sul regime patrimoniale della separazione dei beni (solo nei casi di acquisto con intestazione immobile ad un solo coniuge)

Permesso di soggiorno (per cittadini extracomunitari residenti in Italia), in corso di validità

### Documenti reddituali

Lavoratori Dipendenti	Buste paga ultimi due mesi
	Certificazione Unica
	730 o modello Unico, solo per i contratti a termine
	Estratti conto ufficiali ultimi 3 mesi con accredito emolumenti e addebito impegni in essere
	contratto di lavoro, solo nei casi di contratto a tempo determinato o lavoratori atipici
Pensionati	730 o Certificazione Unica
	Estratti conto ufficiali ultimi 3 mesi con accredito pensioni e addebito impegni in essere
Lavoratori autonomi	Ultimi due modelli Unico personali + F24 e ricevuta di presentazione telematica relativi all'ultima dichiarazione
	Modello Irap per gli imprenditori agricoli
	Estratti conto ufficiali ultimi 6 mesi con movimentazione relativa all'attività
Soci di società di persone	Ultimi due modelli Unico personali + F24 e ricevuta di presentazione telematica relativi all'ultima dichiarazione
	Estratti conto ufficiali ultimi 6 mesi con movimentazione relativa all'attività
	Ultimo modello Unico societario
	Estratti conto societari ufficiali ultimi 6 mesi con movimentazione relativa all'attività
Soci di società di capitale	Ultima dichiarazione dei redditi personale (in caso di modello Unico fornire anche f24 e ricevuta di presentazione telematica)
	Estratti conto personali ufficiali ultimi 6 mesi con movimentazione relativa all'attività

### Documenti immobiliari

Atto di provenienza

Planimetrie catastali

Visura catastale

Concessione edilizia, solo se non menzionata nell'atto di provenienza

Domanda di mutuo firmata da tutti i richiedenti/garanti

Mutui di Preliminare/compromesso di compravendita

Acquisto Documentazione atta a dimostrare il 'saldo prezzo' (es. dossier titoli, fondi, caparre versate), se LTV>65%

Mutui di Ultime due quietanze di pagamento (solo se l' addebito rata non è evidente da e/c),

sostituzione/ Copia dell'atto del mutuo da estinguere

rifinanziamento Conteggio estintivo aggiornato (ante stipula)

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

<b>Estinzione anticipata</b>	Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, con un preavviso di almeno <b>15</b> giorni, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.
<b>Portabilità del finanziamento</b>	Nel caso in cui il cliente, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.
<b>Tempi massimi di chiusura del rapporto</b>	30 giorni -
<b>Reclami</b>	<p>Il Cliente – chiaramente identificabile - può presentare un Reclamo alla Banca, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica ovvero posta elettronica certificata (PEC). Il Reclamo dovrà essere inviato rispettivamente alla sede legale della Banca in viale Fulvio Testi n. 250, 20126 Milano, ovvero all'indirizzo di posta elettronica (ufficio.reclami@ing.com) o PEC (ufficioreclami@pec.ing.it).</p> <p>La Banca risponderà al Reclamo del Cliente, relativo ad operazioni e servizi bancari e finanziari, entro 60 giorni dalla data di ricevimento dello stesso.</p> <p>Qualora il Reclamo ricevuto sia ritenuto fondato dalla Banca, quest'ultima lo comunicherà al Cliente, entro i tempi sopra indicati, precisando le tempistiche entro le quali provvederà alla risoluzione della criticità segnalata. Nel caso in cui, invece, la Banca ritenesse il Reclamo infondato, dovrà indicarne le ragioni.</p> <p>Il Cliente, in assenza di risposta da parte della Banca entro il termine sopra indicato, o qualora non dovesse ritenersi soddisfatto della risposta ricevuta dalla Banca, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria competente, dovrà rivolgersi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per avere ulteriori informazioni circa l'ABF si può consultare il sito internet <a href="http://www.arbitrobancariofinanziario.it">www.arbitrobancariofinanziario.it</a>, rivolgersi presso le Filiali della Banca d'Italia o della Banca;</li><li>• al Conciliatore Bancario Finanziario per richiedere il servizio di mediazione. Per ulteriori informazioni circa il Conciliatore Bancario Finanziario consultare il sito internet <a href="http://www.conciliatorebancario.it">www.conciliatorebancario.it</a>;</li><li>• ad altro organismo specializzato, iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito <a href="http://www.giustizia.it">www.giustizia.it</a>.</li></ul> <p>Il ricorso preventivo ai suindicati sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie costituisce tentativo di conciliazione e, conformemente a quanto previsto dalla legge, costituisce condizione di procedibilità della successiva domanda innanzi all'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 5 comma 1-bis del D. Lgs. N. 28 del 2010.</p> <p>Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.</p>

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie agli 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.

## VALIDITÀ DELL'OFFERTA

Le presenti condizioni sono valide per tutte le richieste di mutuo che stipuleranno entro il 02/12/2020.



IPOTEC A	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
LOAN TO VALUE (LTV)	Rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile ipotecato.
INDICE 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.
PREAMMORTAMENTO	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
QUOTA CAPITALE	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
QUOTA INTERESSI	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
RATA	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo le scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, ecc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla Banca per il mutuo.
RATA COSTANTE	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
SPREAD	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e le altre voci di spesa, ad esempio le spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.  Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
TASSO DI INTERESSE ANNUO NOMINALE (TAN)	
TASSO DI MORA	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.



### **Dati del mediatore creditizio**

Ragione Sociale: Facile.it Mediazione Creditizia S.p.A.

Sede Legale: Via del Platano, 2 - Cagliari 09131

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

Sito Internet: [www.facile.it](http://www.facile.it) - Numero di Telefono: 025555222 Email: [servizioclienti@mutui.it](mailto: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.