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

ORDINARIO

(a medio/lungo termine: IPOTECARIO e FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni
Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia, Bergamo e Milano
Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: ubibanca.pec@pecgruppoubi.it
Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it
Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678
Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163
Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
Società con unico socio, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FACILE.IT – Mediazione Creditizia

Società per Azioni con socio unico
Sede Legale e Sede Operativa: 20123 MILANO, Via Carlo Ottavio Cornaggia 10
Codice Fiscale e Partita IVA: 06158600962 – REA CCIAA di Milano 1873795
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M201 dal 20 marzo 2013
Sito internet: www.mutui.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni
Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A
Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2
Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033
Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finaziamento 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.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI 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.

ALTRO

IL MUTUO A TASSO FISSO

Il mutuo a tasso fisso, oltre a prevedere una durata massima pari a 30 anni, ha un piano di ammortamento di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso.

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

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 "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del Finanziatore (www.ubibanca.com)

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
Indice di riferimento: IRS "lettera" a 25 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,000 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 **300 mesi (pari a 25 anni) e 100.000,00 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 dell'indice di riferimento.	
Importo totale del credito (*)	**98.800,00 EUR**
Costo totale del credito	**62.105,75 EUR**
Importo totale dovuto dal Cliente	**160.905,75 EUR**
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	**4,360 %**

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. 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".

Importo finanziabile:

- minimo	**non predeterminato**
- massimo	**500.000,00 EUR** **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	**61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)**
- massima	**360 mesi (pari a 30 anni)**

Garanzie accettate	**garanzie personali rappresentate da fideiussioni 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 la Banca - 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: (I)	tasso fisso
- indice di riferimento: (II)	**IRS "lettera" a 25 anni relativo all'euro** **Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)**
- ultimo valore assunto	**0,050 %** (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	**01/12/2020**
- spread	**max. 4,000 punti percentuali**
- ammontare del **tasso applicato** (IV)	**nominale max. 4,050 %**

(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Per l'individuazione dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(III)	Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.
(IV)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.

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 finanziamento viene determinato maggiorando di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario, l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap riferito all'euro) relativo alla quotazione "lettera", arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula o, nel caso di mutui stipulati in forma di proposta/accettazione notarile (c.d. mutui unilaterali), del mese antecedente quello della proposta e pubblicato sul quotidiano "il Sole 24 Ore" (o in mancanza dal circuito Reuters). Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

L'indice 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.

Per l'individuazione dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento" riportata in questa stessa Sezione del documento.

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento

in relazione alla durata del finanziamento vengono utilizzati:
- **IRS a 10 anni per finanziamenti con durata superiore a 61 mesi e fino a 120 mesi;**
- **IRS a 15 anni per finanziamenti con durata superiore a 121 mesi e fino a 180 mesi;**
- **IRS a 20 anni per finanziamenti con durata superiore a 181 mesi e fino a 240 mesi;**
- **IRS a 25 anni per finanziamenti con durata superiore a 241 mesi e fino a 300 mesi;**
- **IRS a 30 anni per finanziamenti con durata superiore a 301 mesi e fino a 360 mesi.**

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria (1) **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)	**a carico Banca**
Spese di eventuale mediazione creditizia	**spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente**
Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	**consultare il Foglio Informativo 14.01.001**

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	**non prevista**
Incasso rata	**4,00 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	**22.01.004**
- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di 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

Durata del finanziamento (in anni)	Indice IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	30 anni	4,050 %	484,29
25	25 anni	4,050 %	534,59
20	20 anni	4,050 %	612,60
15	15 anni	4,000 %	743,67
10	10 anni	3,800 %	1.006,95

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 del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbricato

Assicurazione immobile obbligatoria: il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, con CARGEAS Assicurazioni S.p.A., la polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	**tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali**
Sospensione pagamento rate	**non prevista**
Adempimenti notarili	**da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente**
Assicurazione facoltative immobile	**tutte le assicurazioni facoltative relative all'immobile sottoscrivibili dal cliente ad eccezione della polizza incendio obbligatoria**
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 (7)	**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 (8)	**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 (9)

- 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 (10)

- occupazione (11);
- professione (12);
- 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 (13);
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare (14).

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI (15)

- 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 sottoscritto (con vincolo, ad eccezione del caso in cui sia stipulata tramite la Banca stessa in qualità di intermediario assicurativo dell'impresa di assicurazione e/o sia comunque stipulata tramite agenti/gerenze di Cargeas Assicurazioni S.p.A. su segnalazione della Banca).

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 consultazione 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 Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@ubibanca.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini sopra indicati, 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, il Terzo Datore di Ipoteca o il 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, il Terzo Datore di Ipoteca o il 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.

GLOSSARIO

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 di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice 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.
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 agli indici di riferimento.
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 solo in caso di conclusione del contratto di credito.

(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 offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.

(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 offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.

(7) **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.

(8) **Disponibilità importo**: periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.

(9) **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.

(10) **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.

(11) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.

(12) **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.

(13) **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.

(14) **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.

(15) **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: Facile.it Mediazione Creditizia S.p.A.

Sede Legale: E Strada Statale 131, m 10 - 09028 Sestu CA

Sede Operativa: Via Sannio, 3 - 2013 Milano MI

Sito Internet: www.facile.it - Numero di Telefono: 025555222 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.