

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

<b>QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO</b>	
<b>Parametro di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro</b> aumentato di uno spread di 4,000 punti percentuali.	
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b> 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 <b>360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile</b> Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.	
Importo totale del credito (*)	<b>98.800,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>110.404,47 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>209.204,47 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>5,990 %</b>
<b>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.</b>	
(*) 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	<b>non predeterminato</b>
- massimo	<b>500.000,00 EUR</b>
	<b>di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito</b>

**Durata:**

- preammortamento	<b>facoltativo</b>
	<b>max. 24 mesi (pari a 2 anni)</b>
- mutuo (compreso preammortamento):	
- minima	<b>61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)</b>
- massima	<b>360 mesi (pari a 30 anni)</b>

**Garanzie accettate**

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

**Valute disponibili**

**Euro**

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

**TASSI DISPONIBILI**

<b>Tasso di interesse nominale annuo:</b> (I)	tasso fisso
<b>- parametro di riferimento:</b> (II)	<b>IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro</b>
- ultimo valore assunto	<b>1,500 %</b> (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>
<b>- spread</b>	<b>max. 4,000 punti percentuali</b>
- ammontare del <b>tasso applicato</b> (IV)	<b>nominale max. 5,500 %</b>
(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 del parametro di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione del parametro 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 del parametro 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, il parametro 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 da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) . Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

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

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

**Modalità di determinazione del parametro 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**

<b>Istruttoria</b> <sup>(1)</sup>	<b>950,00 EUR</b>
<b>Perizia tecnica</b> (IVA inclusa) (importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca):	
- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione	<b>a carico Banca</b>
- per richiesta di frazionamento/svincolo	<b>a carico Banca</b>
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	<b>gratuita</b>
- copia della prima scheda catastale	<b>30,00 EUR</b>
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	<b>10,00 EUR</b>
- estratto di mappa	<b>gratuito</b>
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	<b>50,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	<b>70,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	<b>35,00 EUR</b>
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	<b>70,00 EUR</b>
<b>Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente</b>	
<b>Imposta sostitutiva</b> 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")	<b>2,000 % calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente</b>
- mutuo destinato ad altre finalità	<b>0,250 % calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente</b>
Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	<b>a carico Banca</b>
Spese di eventuale mediazione creditizia	<b>spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente</b>
Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	<b>consultare il Foglio Informativo <a href="#">14.01.001</a></b>

**SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO**

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

**COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI**

Comunicazioni di modifiche unilaterali	<b>0,00 EUR</b>
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup>	<b>0,00 EUR</b>

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

- spedite per posta ordinaria
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(3)</sup>

1,11 EUR  
0,00 EUR

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

**prima rata utile successiva all'invio**

Periodicità invio comunicazioni periodiche

**annuale**

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

**a scelta del Cliente**

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

## PIANO DI AMMORTAMENTO

**Tipo di ammortamento**

**piano alla francese**

**Tipologia di rata**

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

**Periodicità delle rate**

**mensile/semestrale**

Calcolo degli interessi

**anno civile**

Valuta per imputazione interessi a debito

**data scadenza rata**

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Durata del finanziamento (in anni)	Parametro IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	IRS - 30 anni	5,500 %	569,23
25	IRS - 25 anni	5,500 %	615,52
20	IRS - 20 anni	5,400 %	683,68
15	IRS - 15 anni	5,250 %	805,30
10	IRS - 10 anni	4,900 %	1.057,17

## 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.it](http://www.ubibanca.it).

## SERVIZI ACCESSORI

### POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(4)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
<b>Spese per riduzione mutuo:</b>	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità <sup>(5)</sup>	<b>3,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
<b>Penale per estinzione anticipata:</b>	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità	<b>3,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
<b>Variazione/restrizione ipoteca:</b>	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'istestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

## 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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari <sup>(6)</sup>	<b>max. 20 giorni</b>
- mutui ipotecari	<b>max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto</b>

## 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 <sup>(7)</sup>**

- 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 <sup>(8)</sup>**

- occupazione <sup>(9)</sup>;
- professione <sup>(10)</sup>;
- 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 <sup>(11)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(12)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(13)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la 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](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, 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](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Assicurato</b>	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Indice IRS</b>	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametro di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Premio unico</b>	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	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.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso 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.
<b>Tasso fisso</b>	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) **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.
- (3) **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.
- (4) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (5) **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.
- (6) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (10) **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.
- (11) **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.
- (12) **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.
- (13) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

### FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

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

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

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

### ALTRO

### IL MUTUO A TASSO INDICIZZATO

Il mutuo a tasso indicizzato, 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 indicizzato.

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

Il 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;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

### PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

**Parametro di indicizzazione: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)** aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

**360 mesi (pari a 30 anni) e 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>98.800,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>82.054,48 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>180.854,48 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>4,630 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

- (\*) 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".

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

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

**360 mesi (pari a 30 anni) e 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>98.800,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>88.414,60 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>187.214,60 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>4,940 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

(\*) 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
- massimo

**1.000,00 EUR**

**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
- massima

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

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

**Valute disponibili**

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

**TASSI DISPONIBILI**

Tasso di interesse nominale annuo:	indice EURIBOR	indice BCE
- parametro di indicizzazione (I):	<b>EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)</b>	<b>Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)</b>
- ultimo valore assunto	<b>-0,300 % (II)</b> (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	<b>0,000 % (III)</b>
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>	<b>16/03/2016</b>
- spread	<b>max. 4,500 punti percentuali</b>	<b>max. 4,500 punti percentuali</b>
- ammontare del tasso applicato (IV)	<b>nominale max. 4,200 %</b> <b>qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.</b>	<b>nominale max. 4,500 %</b> <b>qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.</b>
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(III) Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.		

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

Modalità di determinazione del tasso:

- indice EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile):

- criterio di indicizzazione

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

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

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

- criterio di indicizzazione

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

## SPESE

### SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria <sup>(1)</sup>

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):

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione

a carico Banca

- per richiesta di frazionamento/svincolo

a carico Banca

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

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

## COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali 0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup>	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" <sup>(3)</sup>	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 annuale
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	<a href="#">22.01.004</a>
- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi	<a href="#">22.01.011</a>

## 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

Parametro: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,200 %	30	490,48	613,90	381,18
4,200 %	25	540,40	658,00	435,14
4,200 %	20	618,02	729,43	516,89
4,200 %	10	1.023,40	1.121,64	930,58

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

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,500 %	30	508,14	633,49	396,60
4,500 %	25	557,28	676,62	450,10
4,500 %	20	634,09	746,98	531,38
4,500 %	10	1.037,79	1.136,83	944,15

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

## 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.it](http://www.ubibanca.it).

## SERVIZI ACCESSORI

### POLIZZA 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 <sup>(4)</sup>	non applicabile
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR

Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità <sup>(5)</sup>	<b>1,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità	<b>1,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

#### 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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari <sup>(6)</sup>	<b>max. 20 giorni</b>
- mutui ipotecari	<b>max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto</b>

## 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 <sup>(7)</sup>**

- 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 <sup>(8)</sup>**

- occupazione <sup>(9)</sup>;
- professione <sup>(10)</sup>;
- 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 <sup>(11)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(12)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(13)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****ESTINZIONE ANTICIPATA**

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

**PORTABILITÀ DEL MUTUO**

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

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

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

**RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, 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](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Assicurato</b>	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.



<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Premio unico</b>	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	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.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso 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.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **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.
- (3) **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.
- (4) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (5) **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.
- (6) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (10) **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.
- (11) **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.
- (12) **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.
- (13) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: ubibanca.pec@pecgruppubi.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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

### FINANZIAMENTO A TASSO MISTO

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze e/o 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.

### ALTRO

#### IL MUTUO PREFIX

Il mutuo Prefix, oltre a prevedere una durata massima pari a 25 anni, ha un piano di ammortamento a tasso fisso per un primo periodo (durata di 12 mesi) e per i mesi successivi a tasso indicizzato. Inoltre, per limiti di tasso stabiliti contrattualmente (limite superiore detto "cap"), il mutuo è tutelato da eccessive fluttuazioni del parametro di riferimento.

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:

- l'impossibilità di beneficiare, nel primo periodo a tasso fisso, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, durante il periodo regolato a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate entro i limiti del tasso "cap";
- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

## PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametro per il primo anno: **IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro** aumentato di uno spread di 1,700 punti percentuali  
 Parametro periodi successivi: **EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)** aumentato di uno spread di 1,650 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento/indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

### 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>98.550,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>23.504,27 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>122.054,27 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>1,780 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

(\*) 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	<b>1.000,00 EUR</b>
- massimo	<b>500.000,00 EUR</b>

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

#### Durata:

- preammortamento	<b>facoltativo</b>
	<b>max. 24 mesi (pari a 2 anni)</b>
- mutuo (compreso preammortamento):	
- minima	<b>120 mesi (pari a 10 anni)</b>
- massima	<b>300 mesi (pari a 25 anni)</b>

#### 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 il Gruppo UBI - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.**

#### Valute disponibili

**Euro**

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

**TASSI DISPONIBILI**

<b>Tasso di interesse nominale annuo:</b> (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
<b>- parametri di riferimento/indicizzazione:</b>	<b>IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro</b>	<b>EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)</b>
- ultimo valore assunto	<b>-0,200 % (II)</b> (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	<b>-0,300 % (III)</b> (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>- spread</b>	<b>max. 1,700 punti percentuali</b>	<b>max. 1,650 punti percentuali</b>
- ammontare del <b>tasso applicato</b> (IV)	<b>nominale max. 1,500 %</b> <b>qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.</b>	<b>nominale max. 1,350 %</b> <b>qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.</b>
<b>per il periodo a tasso indicizzato il tasso applicato non potrà essere comunque superiore al tasso "cap" 3,650 %</b>		
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro 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:

- a tasso fisso:

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

il tasso da applicare al finanziamento per il primo anno viene determinato maggiorando di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario, il parametro di riferimento IRS (Interest Rate Swap riferito all'euro) a un anno, 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 da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters). Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del primo anno.

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

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- a tasso indicizzato:

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

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

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

**SPESE**
**SPESE STIPULA DEL CONTRATTO**

<b>Istruttoria</b> <sup>(1)</sup>	<b>1.200,00 EUR</b>
<b>Perizia tecnica</b> (IVA inclusa) (importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca):	
- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione	<b>a carico Banca</b>
- per richiesta di frazionamento/svincolo	<b>a carico Banca</b>
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	<b>gratuita</b>
- copia della prima scheda catastale	<b>30,00 EUR</b>
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	<b>10,00 EUR</b>
- estratto di mappa	<b>gratuito</b>
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	<b>50,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	<b>70,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	<b>35,00 EUR</b>
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	<b>70,00 EUR</b>
<b>Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente</b>	
<b>Imposta sostitutiva</b> 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")	<b>2,000 % calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente</b>
- mutuo destinato ad altre finalità	<b>0,250 % calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente</b>
Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	<b>a carico Banca</b>
Spese di eventuale mediazione creditizia	<b>spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente</b>
Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	<b>consultare il Foglio Informativo <a href="#">14.01.001</a></b>

**SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO**

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

**COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI**

Comunicazioni di modifiche unilaterali	<b>0,00 EUR</b>
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup>	<b>0,00 EUR</b>



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

- spedite per posta ordinaria
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(3)</sup>

**1,11 EUR**  
**0,00 EUR**

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

**prima rata utile successiva all'invio**

Periodicità invio comunicazioni periodiche

**annuale**

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

**a scelta del Cliente**

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

## PIANO DI AMMORTAMENTO

**Tipo di ammortamento**

**piano alla francese**

**Tipologia di rata**

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

**Periodicità delle rate**

**mensile**

Calcolo degli interessi

**anno civile**

Valuta per imputazione interessi a debito

**data scadenza rata**

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
1,500 %	1,350 %	25	401,42	394,68	490,44	418,34
1,500 %	1,350 %	20	484,03	477,49	569,30	501,30
1,500 %	1,350 %	15	622,23	615,93	703,25	639,66
1,500 %	1,350 %	10	899,39	893,43	974,95	916,52

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

## 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.it](http://www.ubibanca.it).

**SERVIZI ACCESSORI**
**POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(4)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
<b>Spese per riduzione mutuo:</b>	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità <sup>(5)</sup>	<b>1,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
<b>Penale per estinzione anticipata:</b>	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità	<b>1,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
<b>Variazione/restrizione ipoteca:</b>	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

**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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari <sup>(6)</sup>	<b>max. 20 giorni</b>
- mutui ipotecari	<b>max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto</b>

## 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 <sup>(7)</sup>**

- 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 <sup>(8)</sup>**

- occupazione <sup>(9)</sup>;
- professione <sup>(10)</sup>;
- 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 <sup>(11)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(12)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(13)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****ESTINZIONE ANTICIPATA**

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

**PORTABILITÀ DEL MUTUO**

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

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

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

**RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, 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](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Assicurato</b>	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Indice IRS</b>	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametri di riferimento o di indicizzazione</b>	Parametri di mercato o di politica monetaria presi a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Premio unico</b>	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	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.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttorie della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso "cap"</b>	È il valore massimo che il tasso annuo nominale può assumere.
<b>Tasso d'ingresso</b>	Tasso applicato fino alla prima data di revisione.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **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.
- (3) **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.
- (4) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (5) **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.
- (6) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (10) **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.
- (11) **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.
- (12) **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.
- (13) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

MUTUI A PRIVATI A TASSO MISTO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA  
**MUTUO "PREFIX CAP PER SURROGA"**

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

### FINANZIAMENTO A TASSO MISTO

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze e/o 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.

### ALTRO

### IL MUTUO SURROGA PREFIX

Il mutuo Prefix con surrogazione nella garanzia ipotecaria, oltre a prevedere una durata massima pari a 25 anni, ha un piano di ammortamento a tasso fisso per un primo periodo (durata di 12 mesi) e per i mesi successivi a tasso indicizzato. Inoltre, per limiti di tasso stabiliti contrattualmente (limite superiore detto "cap"), il mutuo è tutelato da eccessive fluttuazioni del parametro di riferimento. Tale finanziamento è finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima 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:

- l'impossibilità di beneficiare, nel primo periodo a tasso fisso, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, durante il periodo regolato a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate entro i limiti del tasso "cap";
- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

## PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Parametro per il primo anno: **IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro** aumentato di uno spread di 1,700 punti percentuali  
 Parametro periodi successivi: **EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)** aumentato di uno spread di 1,650 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento/indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

### 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>100.000,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>21.604,27 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>121.604,27 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>1,620 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

(\*) 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	<b>1.000,00 EUR</b>
- massimo	<b>500.000,00 EUR</b>
	<b>totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente al momento della surroga di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito</b>

#### Durata:

- preammortamento	<b>non ammesso</b>
- mutuo:	
- minima	<b>120 mesi (pari a 10 anni)</b>
- massima	<b>300 mesi (pari a 25 anni)</b>

**Garanzie accettate**

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

**Valute disponibili**

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

**TASSI DISPONIBILI**

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- parametri di riferimento/indicizzazione:	<b>IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro</b>	<b>EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)</b>
- ultimo valore assunto	<b>-0,200 % (II)</b> (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	<b>-0,300 % (III)</b> (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
- spread	<b>max. 1,700 punti percentuali</b>	<b>max. 1,650 punti percentuali</b>
- ammontare del tasso applicato (IV)	<b>nominale max. 1,500 %</b> qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	<b>nominale max. 1,350 %</b> qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
<b>per il periodo a tasso indicizzato il tasso applicato non potrà essere comunque superiore al tasso "cap" 3,650 %</b>		
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro 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:

- a tasso fisso:

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

il tasso da applicare al finanziamento per il primo anno viene determinato maggiorando di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario, il parametro di riferimento IRS (Interest Rate Swap riferito all'euro) a un anno, 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 da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters). Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del primo anno.

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

Qualora la somma algebrica del parametro di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- a tasso indicizzato:

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

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

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

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

- periodicità di revisione

## SPESE

### SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria

non prevista

Perizia tecnica (IVA inclusa):

- per surroga
- per richiesta di frazionamento/svincolo

a carico Banca  
a carico Banca

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

**non dovuta**

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)

**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**

**0,00 EUR**

**applicabile per tutte le modalità di addebito previste**

## **COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI**

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

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

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(1)</sup>	<b>0,00 EUR</b>

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	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup>	<b>0,00 EUR</b>

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 annuale**

Periodicità invio comunicazioni periodiche

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	<b><a href="#">22.01.004</a></b>
- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi	<b><a href="#">22.01.011</a></b>

## PIANO DI AMMORTAMENTO

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

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro primo periodo: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro						
Parametro periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
1,500 %	1,350 %	25	399,92	393,18	488,94	416,84
1,500 %	1,350 %	20	482,53	475,99	567,80	499,80
1,500 %	1,350 %	15	620,73	614,43	701,75	638,16
1,500 %	1,350 %	10	897,89	891,93	973,45	915,02
(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).						

## 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.it](http://www.ubibanca.it).

## SERVIZI ACCESSORI

### POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(3)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
Spese per riduzione mutuo	<b>0,000 %</b>
Penale per estinzione anticipata	<b>0,000 %</b>
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

### 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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo	<b>contestualmente alla stipula del contratto</b>

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

## 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 <sup>(4)</sup>**

- 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 <sup>(5)</sup>**

- occupazione <sup>(6)</sup>;
- professione <sup>(7)</sup>;
- 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 <sup>(8)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(9)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(10)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la 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 e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

### TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

### RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, 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](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Indice IRS</b>	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametri di riferimento o di indicizzazione</b>	Parametri di mercato o di politica monetaria presi a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	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.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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 istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso "cap"</b>	È il valore massimo che il tasso annuo nominale può assumere.
<b>Tasso d'ingresso</b>	Tasso applicato fino alla prima data di revisione.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **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.
- (2) **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.
- (3) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (4) **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.
- (5) **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.
- (6) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **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.
- (10) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

### FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

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

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

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

### ALTRO

#### IL MUTUO SEMPRE LIGHT

Il mutuo Sempre Light, oltre a prevedere una durata massima pari a 30 anni, ha come caratteristica distintiva la riduzione dello spread applicato ogni 5 anni a partire dall'inizio del quinto anno, nella misura stabilita contrattualmente. La scelta del criterio di indicizzazione (parametro di riferimento Euribor piuttosto che Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE) viene effettuata dal Cliente; tale facoltà viene evidenziata tramite sottoscrizione di apposito modulo.

Il 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;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

### PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

**360 mesi (pari a 30 anni) e 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>98.800,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>79.603,36 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>178.403,36 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>4,530 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

- (\*) 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".

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

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

**360 mesi (pari a 30 anni) e 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>98.800,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>85.916,85 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>184.716,85 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>4,840 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

(\*) 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
- massimo

**1.000,00 EUR**

**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
- massima

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

**Garanzie accettate**

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

**Valute disponibili**

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

**TASSI DISPONIBILI**

Tasso di interesse nominale annuo:	indice EURIBOR	indice BCE
- parametro di indicizzazione (I):	<b>EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)</b>	<b>Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)</b>
- ultimo valore assunto	<b>-0,360 % (II)</b> (arrotondato ai 1 centesimi superiori)	<b>0,000 % (III)</b>
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>	<b>16/03/2016</b>
- spread	<b>max. 4,500 punti percentuali</b>	<b>max. 4,500 punti percentuali</b>
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.	
- ammontare del tasso applicato (IV)	<b>nominale max. 4,200 %</b> qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	<b>nominale max. 4,500 %</b> qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.	
(III)	Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.	
(IV)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

**Tasso di interesse di preammortamento**

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

Modalità di determinazione del tasso:

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

- criterio di indicizzazione

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

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

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

- criterio di indicizzazione

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

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

## SPESE

### SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria <sup>(1)</sup>

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):

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione **a carico Banca**
- per richiesta di frazionamento/svincolo **a carico Banca**

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

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

- Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) **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 **0,00 EUR**
- applicabile per tutte le modalità di addebito previste**

### COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

- Comunicazioni di modifiche unilaterali **0,00 EUR**
- Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge **1,11 EUR**
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup> **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" <sup>(3)</sup> **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  
annuale**

Periodicità invio comunicazioni periodiche

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

**a scelta del Cliente**

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

## PIANO DI AMMORTAMENTO

**Tipo di ammortamento**

**piano alla francese**

**Tipologia di rata**

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

**Periodicità delle rate**

**mensile/trimestrale/semestrale**

Calcolo degli interessi

**anno civile**

Valuta per imputazione interessi a debito

**data scadenza rata**

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,200 %	30	488,98	612,40	390,60
4,200 %	25	538,90	656,50	446,99
4,200 %	20	616,52	727,93	532,33
4,200 %	10	1.021,90	1.120,14	963,62

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

Parametro: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,500 %	30	506,64	631,99	406,04
4,500 %	25	555,78	675,12	462,00
4,500 %	20	632,59	745,48	546,91
4,500 %	10	1.036,29	1.135,33	977,38

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

## 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.it](http://www.ubibanca.it).

**SERVIZI ACCESSORI**
**POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(4)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
<b>Spese per riduzione mutuo:</b>	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità <sup>(5)</sup>	<b>1,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
<b>Penale per estinzione anticipata:</b>	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	<b>0,000 %</b>
- per tutte le altre finalità	<b>1,000 %</b>
	<b>del capitale anticipatamente restituito</b>
<b>Variazione/restrizione ipoteca:</b>	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

**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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari <sup>(6)</sup>	<b>max. 20 giorni</b>
- mutui ipotecari	<b>max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto</b>

## 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 <sup>(7)</sup>**

- 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 <sup>(8)</sup>**

- occupazione <sup>(9)</sup>;
- professione <sup>(10)</sup>;
- 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 <sup>(11)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(12)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(13)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

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

### PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

### TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

### RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Assicurato</b>	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.



<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Premio unico</b>	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	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.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso 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.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **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.
- (3) **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.
- (4) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (5) **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.
- (6) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (10) **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.
- (11) **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.
- (12) **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.
- (13) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## 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 SURROGA TASSO FISSO

Il mutuo a tasso fisso con surrogazione nella garanzia ipotecaria, 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. Tale finanziamento è finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
<b>Parametro di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro</b> aumentato di uno spread di 4,000 punti percentuali.	
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	
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 <b>360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile</b>	
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.	
Importo totale del credito (*)	<b>100.000,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>108.664,47 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>208.664,47 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>5,840 %</b>
<b>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.</b>	
(*) 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 "pigni e derivati".	

**Importo finanziabile:**

- minimo	<b>1.000,00 EUR</b>
- massimo	<b>500.000,00 EUR</b>
<b>totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente al momento della surroga di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito</b>	

**Durata:**

- preammortamento	<b>non ammesso</b>
- mutuo:	
- minima	<b>61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)</b>
- massima	<b>360 mesi (pari a 30 anni)</b>

**Garanzie accettate**

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

**Valute disponibili**

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

**TASSI DISPONIBILI**

<b>Tasso di interesse nominale annuo:</b> (I)	tasso fisso
<b>- parametro di riferimento:</b> (II)	<b>IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro</b>
- ultimo valore assunto	<b>1,500 %</b> (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>
<b>- spread</b>	<b>max. 4,000 punti percentuali</b>
- ammontare del <b>tasso applicato</b> (IV)	<b>nominale max. 5,500 %</b>
(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 del parametro di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione del parametro 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 del parametro 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, il parametro 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 da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) . Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

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

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

**Modalità di determinazione del parametro 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**

<b>Istruttoria</b>	<b>non prevista</b>
<b>Perizia tecnica (IVA inclusa):</b>	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per richiesta di frazionamento/svincolo	<b>a carico Banca</b>
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	<b>gratuita</b>
- copia della prima scheda catastale	<b>30,00 EUR</b>
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	<b>10,00 EUR</b>
- estratto di mappa	<b>gratuito</b>
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	<b>50,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	<b>70,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	<b>35,00 EUR</b>
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	<b>70,00 EUR</b>
<b>Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente</b>	

<b>Imposta sostitutiva</b> di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni	<b>non dovuta</b>
Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	<b>a carico Banca</b>
Spese di eventuale mediazione creditizia	<b>spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente</b>
Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	<b>consultare il Foglio Informativo <a href="#">14.01.001</a></b>

**SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO**

<b>Gestione pratica</b>	<b>non prevista</b>
<b>Incasso rata</b>	<b>0,00 EUR</b>
	<b>applicabile per tutte le modalità di addebito previste</b>

## COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

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

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	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup>	<b>0,00 EUR</b>

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	<a href="#"><u>22.01.004</u></a>
- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi	<a href="#"><u>22.01.011</u></a>

## PIANO DI AMMORTAMENTO

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

**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)	Parametro IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	IRS - 30 anni	5,500 %	567,73
25	IRS - 25 anni	5,500 %	614,02
20	IRS - 20 anni	5,400 %	682,18
15	IRS - 15 anni	5,250 %	803,80
10	IRS - 10 anni	4,900 %	1.055,67

## 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.it](http://www.ubibanca.it).



**SERVIZI ACCESSORI**
**POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(3)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
Spese per riduzione mutuo	<b>0,000 %</b>
Penale per estinzione anticipata	<b>0,000 %</b>
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

**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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo	<b>contestualmente alla stipula del contratto</b>

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

## 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 <sup>(4)</sup>

- 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 <sup>(5)</sup>

- occupazione <sup>(6)</sup>;
- professione <sup>(7)</sup>;
- 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 <sup>(8)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(9)</sup>.

### DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(10)</sup>

- 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 CCAA e versamento imposte F24;
  - se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
  - se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

### DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

#### Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****ESTINZIONE ANTICIPATA**

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

**PORTABILITÀ DEL MUTUO**

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

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

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

**RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Indice IRS</b>	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametro di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.

<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	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.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso 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.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **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.
- (2) **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.
- (3) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (4) **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.
- (5) **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.
- (6) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **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.
- (10) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

## IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

### FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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

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

### ALTRO

### IL MUTUO SURROGA TASSO INDICIZZATO

Il mutuo a tasso indicizzato con surrogazione nella garanzia ipotecaria, 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 indicizzato. Tale finanziamento è finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima 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;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

### PER SAPERNE DI PIÙ

La Guida pratica "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))



## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

**Parametro di indicizzazione: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)** aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

**360 mesi (pari a 30 anni) e 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 del parametro di indicizzazione.

Importo totale del credito (*)	<b>100.000,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>80.314,48 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>180.314,48 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>4,500 %</b>

**Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.**

(\*) 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 **1.000,00 EUR**  
 - massimo **500.000,00 EUR**

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

#### Durata:

- preammortamento **non ammesso**  
 - mutuo:  
   - minima **61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)**  
   - massima **360 mesi (pari a 30 anni)**

#### Garanzie accettate

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

**Valute disponibili**
**Euro**

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

**TASSI DISPONIBILI**

<b>Tasso di interesse nominale annuo:</b>	tasso indicizzato
<b>- parametro di indicizzazione (I):</b>	<b>EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)</b>
- ultimo valore assunto	<b>-0,300 % (II)</b> (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>
<b>- spread</b>	<b>max. 4,500 punti percentuali</b>
- ammontare del <b>tasso applicato (III)</b>	<b>nominale max. 4,200 %</b> <b>qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.</b>
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.
(III)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.

**Tasso di interesse di preammortamento**

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

Modalità di determinazione del tasso:

- indice EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile):

- criterio di indicizzazione

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

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

**SPESE**
**SPESE STIPULA DEL CONTRATTO**

<b>Istruttoria</b>	<b>non prevista</b>
<b>Perizia tecnica (IVA inclusa):</b>	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per richiesta di frazionamento/svincolo	<b>a carico Banca</b>
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	<b>gratuita</b>
- copia della prima scheda catastale	<b>30,00 EUR</b>
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	<b>10,00 EUR</b>
- estratto di mappa	<b>gratuito</b>
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	<b>50,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	<b>70,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	<b>35,00 EUR</b>
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	<b>70,00 EUR</b>
<b>Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente</b>	
<b>Imposta sostitutiva</b> di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni	<b>non dovuta</b>
Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	<b>a carico Banca</b>
Spese di eventuale mediazione creditizia	<b>spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente</b>
Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	<b>consultare il Foglio Informativo <a href="#">14.01.001</a></b>

**SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO**

<b>Gestione pratica</b>	<b>non prevista</b>
<b>Incasso rata</b>	<b>0,00 EUR</b>
<b>COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI</b>	
Comunicazioni di modifiche unilaterali	<b>0,00 EUR</b>
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(1)</sup>	<b>0,00 EUR</b>
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	<b>1,11 EUR</b>
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" <sup>(2)</sup>	<b>0,00 EUR</b>
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	<b>determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)</b>
Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	<b>prima rata utile successiva all'invio</b>
Periodicità invio comunicazioni periodiche	<b>annuale</b>

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

**a scelta del Cliente**

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

## PIANO DI AMMORTAMENTO

**Tipo di ammortamento**

**piano alla francese**

**Tipologia di rata**

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

**Periodicità delle rate**

**mensile/trimestrale/semestrale**

Calcolo degli interessi

**anno civile**

Valuta per imputazione interessi a debito

**data scadenza rata**

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,200 %	30	488,98	612,40	379,68
4,200 %	25	538,90	656,50	433,64
4,200 %	20	616,52	727,93	515,39
4,200 %	10	1.021,90	1.120,14	929,08

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

## 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.it](http://www.ubibanca.it).

## SERVIZI ACCESSORI

### POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(3)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
Spese per riduzione mutuo	<b>0,000 %</b>
Penale per estinzione anticipata	<b>0,000 %</b>
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

### 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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo	<b>contestualmente alla stipula del contratto</b>

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

## 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 <sup>(4)</sup>**

- 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 <sup>(5)</sup>**

- occupazione <sup>(6)</sup>;
- professione <sup>(7)</sup>;
- 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 <sup>(8)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(9)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(10)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****ESTINZIONE ANTICIPATA**

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

**PORTABILITÀ DEL MUTUO**

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

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

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

**RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, 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](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.



<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	<p>Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente.</p> <p>La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.</p>
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso 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.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **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.
- (2) **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.
- (3) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (4) **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.
- (5) **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.
- (6) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **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.
- (10) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

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

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

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

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

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**MUTUI.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](http://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 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.

**IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI****FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE**

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

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

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

**ALTRO****IL MUTUO SURROGA SEMPRE LIGHT**

Il mutuo Sempre Light con surrogazione nella garanzia ipotecaria, oltre a prevedere una durata massima pari a 30 anni, ha come caratteristica distintiva la riduzione dello spread applicato ogni 5 anni a partire dall'inizio del quinto anno, nella misura stabilita contrattualmente. Tale finanziamento è finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali. La scelta del criterio di indicizzazione (parametro di riferimento Euribor piuttosto che Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE) viene effettuata dal Cliente; tale facoltà viene evidenziata tramite sottoscrizione di apposito modulo.

**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;
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate;
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread risulta inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del minimo.

**PER SAPERNE DI PIÙ**

La Guida pratica "comprare una casa il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito del Finanziatore ([www.ubibanca.it](http://www.ubibanca.it))

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

<b>QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO</b>	
<p><b>Parametro di indicizzazione: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)</b> aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.</p> <p>Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b></p> <p>calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a</p> <p style="text-align: center;"><b>360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile</b></p> <p>Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.</p>	
Importo totale del credito (*)	<b>100.000,00 EUR</b>
Costo totale del credito	<b>78.403,36 EUR</b>
Importo totale dovuto dal Cliente	<b>178.403,36 EUR</b>
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	<b>4,420 %</b>
<p><b>Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.</b></p> <p>(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.</p> <p>(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".</p>	

**Importo finanziabile:**

- minimo	<b>1.000,00 EUR</b>
- massimo	<b>500.000,00 EUR</b>
	<b>totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente al momento della surroga di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito</b>

**Durata:**

- preammortamento	<b>non ammesso</b>
- mutuo:	
- minima	<b>61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)</b>
- massima	<b>360 mesi (pari a 30 anni)</b>

**Garanzie accettate**

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

**Valute disponibili**
**Euro**

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

**TASSI DISPONIBILI**

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso indicizzato
- parametro di indicizzazione (I):	<b>EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)</b>
- ultimo valore assunto	<b>-0,360 % (II)</b> (arrotondato ai 1 centesimi superiori)
- data decorrenza	<b>01/01/2018</b>
- spread	<b>max. 4,500 punti percentuali</b>
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.
- ammontare del tasso applicato (III)	<b>nominale max. 4,200 %</b> qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.
(III)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.

**Tasso di interesse di preammortamento**

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

Modalità di determinazione del tasso:

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

- criterio di indicizzazione

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

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

Qualora la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..

- periodicità di revisione

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

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

## SPESE

### SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

<b>Istruttoria</b>	<b>non prevista</b>
<b>Perizia tecnica (IVA inclusa):</b>	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per richiesta di frazionamento/svincolo	<b>a carico Banca</b>
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	<b>gratuita</b>
- copia della prima scheda catastale	<b>30,00 EUR</b>
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	<b>10,00 EUR</b>
- estratto di mappa	<b>gratuito</b>
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	<b>50,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	<b>70,00 EUR</b>
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	<b>35,00 EUR</b>
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	<b>70,00 EUR</b>
<b>Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente</b>	
<b>Imposta sostitutiva</b> di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni	<b>non dovuta</b>
Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	<b>a carico Banca</b>
Spese di eventuale mediazione creditizia	<b>spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente</b>
Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	<b>consultare il Foglio Informativo <a href="#">14.01.001</a></b>

### SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

<b>Gestione pratica</b>	<b>non prevista</b>
<b>Incasso rata</b>	<b>0,00 EUR</b>
	<b>applicabile per tutte le modalità di addebito previste</b>

## 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" <sup>(1)</sup> 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" <sup>(2)</sup> 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 annuale**

Periodicità invio comunicazioni periodiche

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

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

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

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

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

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

## PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

**piano alla francese**

Tipologia di rata

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

Periodicità delle rate

**mensile/trimestrale/semestrale**

Calcolo degli interessi

**anno civile**

Valuta per imputazione interessi a debito

**data scadenza rata**

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,200 %	30	488,98	612,40	390,60
4,200 %	20	616,52	727,93	532,33
4,200 %	15	749,69	854,60	675,58
4,200 %	10	1.021,90	1.120,14	963,62

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

## 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.it](http://www.ubibanca.it).



**SERVIZI ACCESSORI**
**POLIZZA 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	<b>tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali</b>
Sospensione pagamento rate	<b>non prevista</b>
Adempimenti notarili:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Assicurazione facoltative immobile <sup>(3)</sup>	<b>non applicabile</b>
Imposta di registro	<b>nella misura prevista per Legge</b>
Tasse ipotecarie:	
- per surroga	<b>a carico Banca</b>
- per frazionamento/svincolo	<b>da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente</b>
Spese per variazione piano di ammortamento	<b>0,00 EUR</b>
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	<b>0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR</b>
Spese per riduzione mutuo	<b>0,000 %</b>
Penale per estinzione anticipata	<b>0,000 %</b>
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- rinnovo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	<b>0,00 EUR</b>
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>
Accollo mutuo	<b>110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili</b>

**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	<b>max. 60 giorni</b>
Disponibilità importo	<b>contestualmente alla stipula del contratto</b>

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

## 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 <sup>(4)</sup>**

- 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 <sup>(5)</sup>**

- occupazione <sup>(6)</sup>;
- professione <sup>(7)</sup>;
- 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 <sup>(8)</sup>;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare <sup>(9)</sup>.

### **DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI <sup>(10)</sup>**

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

### **DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA**

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

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

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

#### **Se immobile in costruzione/ristrutturazione:**

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****ESTINZIONE ANTICIPATA**

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

**PORTABILITÀ DEL MUTUO**

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

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

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

**RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail [reclami@ubibanca.it](mailto:reclami@ubibanca.it);
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail [ubibanca.reclami@pecgruppubi.it](mailto:ubibanca.reclami@pecgruppubi.it).

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, 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](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Disponibilità importo</b>	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
<b>Durata istruttoria</b>	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal Cliente</b>	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di Governo del Territorio (PGT)</b>	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	<p>Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente.</p> <p>La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.</p>
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso 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.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

## NOTE

- (1) **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.
- (2) **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.
- (3) **Assicurazione facoltativa immobile:** non applicabile in quanto la polizza facoltativa proposta rientra fra le voci del calcolo del TAEG.
- (4) **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.
- (5) **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.
- (6) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (7) **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.
- (8) **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.
- (9) **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.
- (10) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

## Dati del Mediatore Creditizio

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

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

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

Sito Internet: [www.mutui.it](http://www.mutui.it) - Numero di telefono: 0200661122 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.