

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo Ipotecario Valore Italia con limite minimo di tasso “Acquisto e Ristrutturazione”

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti, 3 - Tower A – 20154 Milano

Sito Internet: www.unicredit.it

Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia.

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome /Ragione Sociale	Sede	Telefono
Cognome		E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con 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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

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

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

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Si rinvia alle regole di “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro”, all'interno della Sezione “TASSI” del presente documento.

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, presso tutte le filiali e sul sito www.unicredit.it

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO VALORE ITALIA CON LIMITE MINIMO DI TASSO

“Acquisto e Ristrutturazione”

Il Mutuo Valore Italia con Limite Minimo di Tasso “Acquisto e Ristrutturazione” (venduto sia per tramite della Rete degli sportelli della Banca, sia con “offerta fuori sede”) è destinato al Cliente che intende finanziare in un'unica tranche l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale.

Il Mutuo Valore Italia con Limite Minimo di Tasso “Acquisto e Ristrutturazione” può essere regolato a:

- Tasso Fisso:

Per durate massime di sessanta, centoventi, centottanta e duecentoquaranta rate il mutuo sarà regolato a tasso fisso con i seguenti parametri di indicizzazione:

- EURIRS 5-10-15-20 anni di periodo

- Tasso Variabile:

Per tutte le rate il Mutuo sarà regolato a tasso variabile. Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento.

Parametri di indicizzazione previsti:

- Euribor tre mesi moltiplicato per il fattore 365/360
- Tasso di Rifi naziamento principale BCE (solo per finalità acquisto mutui “prima casa”)

- Tasso Misto

Per le prime sessanta, centoventi, centottanta o duecentoquaranta rate il Mutuo sarà regolato a tasso fisso. Successivamente il Mutuo continuerà a tasso variabile fino al termine del piano di ammortamento; fino al rimborso totale del capitale mutuato, al Mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, su base annua e diviso dodici.

Parametri di indicizzazione:

- EURIRS 5-10-15-20 anni di periodo (al termine del periodo di tasso fisso il rimborso del residuo mutuo proseguirà automaticamente con l'applicazione del tasso variabile Euribor).

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

Per quanto concerne la previsione del "**Limite Minimo di Tasso**", si rinvia alle regole di "**Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro**", all'interno della Sezione "TASSI" del presente documento .

Qualsiasi forma di rinegoziazione extracontrattuale può essere richiesta dal cliente, ma con riserva di accettazione da parte della Banca.

Al Mutuo Ipotecario Valore Italia è abbinato il servizio gratuito di:

- **Check Up per i Mutui a tasso variabile** – alla ricorrenza annuale la Banca invierà al cliente una comunicazione che riporta:
 - il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi.
 - la rata in corso.
 - un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso di periodo.
- **Check Up per i Mutui a tasso fisso** – non previsto
- **Check Up per i Mutui a tasso misto** - 90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso, la Banca invierà al cliente una comunicazione che gli ricorda la scadenza del periodo a tasso fisso e un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3 mesi/365.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Il TAEG degli esempi sotto indicati è stato calcolato considerando le spese riepilogate nella tabella appresso riportata

Per offerta in filiale

IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00
ISTRUTTORIA	1250,00
GESTIONE PRATICA	60,00
INCASSO RATA (pagamento per cassa)	7,50*
SPESE INVIO AVVISO SCADENZA (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) in formato cartaceo	1,50**
SPESE DI PERIZIA	211,06
POLIZZA INCENDIO OBBLIGATORIA	600,00

CERTIFICAZIONE INTERESSI Annuale	5,00
INVIO COMUNICAZIONI Annuale	0,62

(*) comm. ridotta ad € 5,00 in caso di pagamento SEPA Direct Debit Core da altre banche, ovvero ad € 3,00 in caso di addebito su conto corrente presso UniCredit

(**) gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)

TASSO VARIABILE

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 3,30% (parametro Euribor 3 mesi del 18/1/2017 pari a **-0,329%** maggiorato di uno spread pari a 3,30%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 36.854,00.

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 136.854,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,72%

TASSO BCE

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 3,50% (parametro BCE del 18/1/2017 pari a 0,00% maggiorato di uno spread pari a 3,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 39.314,98

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 139.314,98

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,93%

TASSO FISSO

Calcolato al tasso di interesse del 4,75% (parametro EURIRS 20 del 18/1/2017 pari a 1,25% maggiorato di uno spread pari a 3,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 55.261,98

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 155.261,98

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,22%

TASSO MISTO

Calcolato su un capitale iniziale di Euro 100.000, da rimborsare in 360 mensilità, al tasso di interesse iniziale del 4,75% (parametro EURIRS 20 del 18/1/2017 pari a 1,25% maggiorato di uno spread pari a 3,50%) ed ipotizzando l'applicazione del tasso 3,50%(pari al valore attuale Euribor 3M del 18/1/2017 [-0,329%] + spread 3,50% a partire dalla 241^ mensilità
(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 84.402,85

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 184.402,85

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,07 %

Per offerta fuori sede

IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00
ISTRUTTORIA	1250,00
GESTIONE PRATICA	60,00
INCASSO RATA (pagamento per cassa)	5,00*

SPESE INVIO AVVISO SCADENZA (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) in formato cartaceo	Gratuito
SPESE DI PERIZIA	211,06
POLIZZA INCENDIO OBBLIGATORIA	400,00
CERTIFICAZIONE INTERESSI	gratuito
INVIO COMUNICAZIONI	gratuito
SPESE DI INTERMEDIAZIONE	1.500,00

(*) comm. ridotta ad € 3,00 in caso di addebito su conto corrente presso UniCredit

TASSO VARIABILE

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 3,30% (parametro Euribor 3 mesi del 2/1/2017 pari a **-0,320%** maggiorato di uno spread pari a 3,30%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 36.846,47

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 136.846,47

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,89 %

TASSO BCE

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 3,50% (parametro BCE del 2/1/2017 pari a 0,00% maggiorato di uno spread pari a 3,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 39.306,98

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 139.306,98

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,09%

TASSO FISSO

Calcolato al tasso di interesse del 4,65% (parametro EURIRS 20 del 2/1/2016 pari a 1,15% maggiorato di uno spread pari a 3,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi

(vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 53.939,80

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 153.939,80

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,31%

TASSO MISTO

Calcolato su un capitale iniziale di Euro 100.000, da rimborsare in 360 mensilità, al tasso di interesse iniziale del 4,65% (parametro EURIRS 20 del 2/1/2017 pari a 1,15% maggiorato di uno spread pari a 3,50%) ed ipotizzando l'applicazione del tasso 3,50% (pari al valore attuale Euribor 3M del 2/1/2017 [-0,320%] + spread 3,50% a partire dalla 241^ mensilità

(vedi anche clausola " Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00
Costo totale del credito: Euro 82.536,78
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 182.536,78
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,11 %

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

Quanto può costare il finanziamento se si sottoscrive una polizza assicurativa facoltativa

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Riportiamo di seguito il TAEG che risulterebbe includendo nei costi anche le polizze assicurative facoltative.

Creditor Protection		se imposta sostitutiva 0,25%
Il premio unico (finanziato) è calcolato, a titolo di esempio, a fronte di un mutuo pari a euro 100.000,00 della durata di 240 mensilità',(360 mensilità in caso di tasso misto) in capo a un soggetto 50enne.		TAEG
Premio unico finanziato: euro 7.680,00	Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi (*)	4,69 %
	Tasso Variabile BCE	4,91 %
	Tasso Fisso 20 anni	6,27 %
	Tasso Misto 30 anni	5,85%

(*) tasso determinato con applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	<p><u>Finalità Acquisto</u> 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia.</p> <p><u>Finalità Ristrutturazione</u> Entro il 50% del valore attuale dell'immobile offerto in garanzia e comunque non superiore all'80% dell'importo dei lavori da effettuare, tenendo conto anche dell'eventuale ammontare del</p>

		debito residuo in presenza di ipoteca di 1° grado già iscritta da nostro Istituto di Credito sull'immobile oggetto di ristrutturazione (capienza residua dell'ipoteca).
	Durata	<u>Finalita' Acquisto</u> Da 5 a 30 anni <u>Finalita' Ristrutturazione</u> Da 5 a 20 anni
	Garanzie accettate	<p>Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di 1° grado su immobile residenziale situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato (società o singolo perito) ed il relativo costo sarà a carico del Cliente (che resta responsabile della sua esecuzione) che potrà procedere:</p> <p>a) all'incarico a una società di valutazione immobiliare indicata dalla Banca con una spesa, pari a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perizia immobiliare standard con sopralluogo a carico Cliente: euro 211,06; <p>In presenza di più immobili nello stesso stabile, il costo della perizia sugli immobili successivi al primo è pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% del prezzo pieno per la perizia sul secondo immobile - 65% del prezzo pieno per la perizia dal terzo immobile in poi <p>Nel caso di più immobili da periziare ubicati in vie, Comuni, Regioni differenti dal primo, i costi della perizie sono quelli da tariffario standard.</p>
	Valute disponibili	EURO
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento Parametro di indicizzazione "Euribor" all'erogazione	<p>Per l'offerta presso Filiali</p> <p>Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta data stipula e successivamente variabile ogni tre mesi.</p> <p>Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Per l'offerta fuori sede</p> <p>Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta il primo giorno di delibera del mutuo e successivamente variabile ogni tre mesi.</p> <p>Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento Parametro di indicizzazione "BCE" all'erogazione	<p>Il tasso di interesse è pari al Tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali con la Banca Centrale Europea, in essere per valuta data stipula e successivamente variabile ogni tre mesi.</p> <p>Il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>L'indicizzazione al Tasso di Rifinanziamento BCE può essere applicata ai soli Mutui prima casa</p>

SPESE		<p>Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento Parametro di riferimento "EuroIrs" all'erogazione</p>	<p>Per l'offerta presso Filiali Il tasso di interesse è pari all'EuroIrs di periodo, in essere per valuta data stipula, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Per l'offerta fuori sede Il tasso di interesse è pari all'EuroIrs di periodo, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p>
		<p>Parametro di indicizzazione (tasso variabile) o di riferimento (tasso fisso) all'erogazione</p>	<p>Tasso Variabile: Euribor 365 a tre mesi o Tasso di Rifinanziamento BCE</p> <p>Tasso Fisso: EuroIrs di periodo</p> <p>Tasso Misto EuroIrs di periodo Euribor 365 a tre mesi</p>
		<p>Spread</p>	<p>Tasso Variabile 3,30% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Euribor 365 a tre mesi <p>3,50% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tasso di Rifinanziamento BCE <p>Tasso Fisso 3,50% applicato su parametro</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EuroIrs di periodo <p>Tasso Misto 3,50% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EuroIrs di periodo <p>3,30% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Euribor 365 a tre mesi <p>Lo Spread applicato contrattualmente potrà essere determinato in rapporto all'importo massimo finanziabile (c.d. Loan To Value) e alla durata del finanziamento effettivamente sottoscritti</p>
		<p>Tasso di interesse di preammortamento</p>	<p>Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato</p>
		<p><u>Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro</u> Qualora al momento della rilevazione periodica del parametro di riferimento (tasso fisso) o di indicizzazione (tasso variabile) tempo per tempo applicato sia pari a 0,00 (zero) o negativa. Per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente pattuito</p>	
	<p>Spese per la stipula del contratto</p>	<p>Istruttoria</p>	<p><u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> 1,25% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 1.000,00 e il Massimo di Euro 2.000,00 (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000,00 * 1/125 = \text{Euro } 1.250,00$)</p>

Spese per la gestione del rapporto		
	Perizia Tecnica	Vedere sezione “ Garanzie accettate ”
	Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	<p>Il cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il FABBRICATO (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze).</p> <p>Per l’Offerta presso Filiali Se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso UniCredit Spa il costo del premio è pari allo 0.03 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata (esempio durata di 20 anni su un importo di mutuo pari a euro 100.000,00, il costo è pari ad euro 600,00).</p> <p>Per l’Offerta Fuori sede Se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso UniCredit Spa il costo del premio è pari allo 0.02 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata (esempio durata di 20 anni su un importo di mutuo pari a euro 100.000,00, il costo è pari ad euro 400,00).</p>
	Imposta sostitutiva	<p><u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> 0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa</p>
	Gestione pratica	<p>Spesa applicata a partire dall’anno successivo a quello di erogazione</p> <p>Per l’Offerta presso Filiali: Euro 60,00</p> <p>Per l’Offerta Fuori sede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Addebito diretto su c/c UniCredit: Euro 60,00 - Sepa Direct Debit Core: Euro 60,00 - Pagamento per cassa: Non previsto
	Incasso rata	<p>Per l’Offerta presso Filiali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Addebito diretto su c/c UniCredit: euro 3,00 - SEPA Direct Debit Core da altre banche: euro 5,00 - Pagamento per cassa: euro 7,50 <p>Per l’Offerta Fuori sede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - addebito diretto su conto Unicredit: Euro 3,00 - Sepa Direct Debit Core: Euro 5,00 - Pagamento per cassa: Non previsto
	Invio comunicazioni	<p>Spese invio avviso scadenza (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto):</p> <ul style="list-style-type: none"> - in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 1,50 - in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): gratuito <p>Spese produzione ed invio per certificazione interessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 5,00

		<p>– in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse) gratuito</p> <p>Spese per duplicato di quietanza: – in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 5,00 in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito</p> <p>Spese invio rendicontazione periodica inviata ai mutuatari e ai garanti: – in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 0,62 – in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line) gratuito</p> <p>Spese invio comunicazioni di variazione Contrattuale: gratuite</p> <p>Rimborso spese per sollecito rate insolute euro 5,00</p>
	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo del Mutuo tra Privati	Massimo euro 100,00
	Cancellazione ipoteca a seguito dell’ estinzione del mutuo (art. 40 bis Testo Unico Bancario)	Zero. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell’ipoteca a seguito dell’estinzione del debito
	Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Costo rinnovo ipoteca	euro 120,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Spese intervento Procuratore (dovute nel caso in cui la stipula dell’Atto di Mutuo sia effettuata al di fuori dei locali della Banca)	euro 100,00 (per ogni Atto stipulato)
	Spese di mediazione (Relative soltanto per l’Offerta Fuori sede)	1,50% del finanziamento
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORNO DELLA RATA:

ESEMPI DI TASSO VARIABILE

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato il 18/1/2017				
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(*) (**)
3,30%	5	€ 1.813,23	€ 1.868,52	€ 1.813,23
3,30%	10	€ 982,51	€ 1.059,85	€ 982,51
3,30%	15	€ 708,10	€ 796,72	€ 708,10
3,30%	20	€ 572,74	€ 669,81	€ 572,74
3,30%	25	€ 492,96	€ 597,23	€ 492,96
3,30%	30	€ 440,95	€ 551,63	€ 440,95

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” prima descritta

Parametro di riferimento BCE, rilevato il 18/1/2017				
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 (*) (**)
3,50%	5	€ 1.822,17	€ 1.877,67	€ 1.822,17
3,50%	10	€ 991,86	€ 1.069,70	€ 991,86
3,50%	15	€ 717,88	€ 807,27	€ 717,88
3,50%	20	€ 582,96	€ 681,05	€ 582,96
3,50%	25	€ 503,63	€ 609,13	€ 503,63
3,50%	30	€ 452,05	€ 564,15	€ 452,05

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

ESEMPIO DI TASSO FISSO:

Parametro di riferimento EuroIrs 20 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato il 18/1/2017		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
4,75%	20	€ 649,22

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” prima descritta

ESEMPIO DI TASSO MISTO:

Parametro di riferimento EuroIrs 20 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato il 18/1/2017
--

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
4,75%	30	€ 524,65

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" prima descritta

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa facoltativa	Se acquistata attraverso la Banca
Creditor Protection	<p><u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> Polizza collettiva a premio unico finanziato (premio pari a 0,032 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero dei mesi di durata) o a premio mensile ricorrente (premio mensile pari a 0,074 per cento del capitale iniziale finanziato) a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte o invalidità totale permanente, in base al piano di ammortamento alla data del sinistro. Liquidazione delle rate in scadenza a seguito di malattia grave, ricovero ospedaliero.</p>

Per le polizze collocate dalla Banca consulta i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali.

In caso di estinzione anticipata, i Premi Assicurativi saranno rimborsati, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Esempio di costo della Polizza Creditor Protection

Riportiamo di seguito le rate del mutuo a 20 anni (30anni in caso di tasso misto) di € 107.680,00 (comprensivo del costo della relativa polizza Creditor Protection in capo a un soggetto 50enne) con evidenza della differenza rispetto alla rata indicata nella sezione "CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA":

Mutuo di € 107.680,00 comprendente il costo della polizza Creditor Protection calcolato, a titolo di esempio, a fronte di un mutuo pari a euro 100.000,00 della durata di 20 anni, (30anni in caso di tasso misto) in capo a un soggetto 50enne.	Rata mensile totale (comprensiva della polizza)	Di cui imputabili al finanziamento	Di cui imputabili alla polizza
Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	€ 616,49	€ 572,74	€ 43,75
Tasso Variabile BCE	€ 627,50	€ 582,96	€ 44,54
Tasso Fisso 20 anni	€ 698,85	€ 649,22	€ 49,63
Tasso Misto 30 anni	€ 564,71	€ 524,65	€ 40,06

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2 punti in più del tasso in vigore
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti notarili	<u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti;

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 40

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili)

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di [indicare il finanziatore o l'intermediario del credito che presta il servizio di consulenza]

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Attualmente non praticato
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Attualmente non richiesto, come conseguenza del punto precedente
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza [se applicabile]	Attualmente non richiesta, come conseguenza dei punti precedenti

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni ed i seguenti documenti aggiornati.

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

- Fotocopia documento identità in corso di validità (Fronte / Retro)
- Fotocopia tesserino codice fiscale o Carta dei Servizi
- Ultime 3 buste paga consecutive se dipendente / cedolino pensione se pensionato

- Ultimo contratto di lavoro (solo se anzianità lavorativa presso lo stesso datore di lavoro uguale o inferiore a 7 mesi)
- Modello CUD se presente modello 730/Unico
- Modello Unico e iscrizione C.C.I.A.A. o Albo Professionale se lavoratore autonomo
- Certificato contestuale di residenza
- Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario
- Eventuale sentenza di divorzio o di omologa separazione

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, senza alcun obbligo di preavviso, 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 altro finanziatore il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

I reclami vanno inviati ad UniCredit, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a UniCredit S.p.A Customer Satisfaction Italy – Gestione Reclami - Via Del Lavoro, 42 – 40127 Bologna - Indirizzo PEC: Reclami@PEC.UniCredit.EU – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 30 giorni può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere ad UniCredit S.p.A.

- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it , dove è consultabile anche il relativo Regolamento) oppure

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL 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

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Imposta di registro	Imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.

Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.