

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### Mutuo Ipotecario Valore Italia a “Tasso Finito”

#### INFORMAZIONI SUL 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](http://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 mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo 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 Mutuo Ipotecario Valore Italia a Tasso Finito

Il Mutuo Valore Italia a "Tasso Finito", vendibile sia attraverso la rete di sportelli UniCredit sia con "offerta fuori sede", è destinato al Cliente che intende finanziare in un'unica tranche l'acquisto, la surroga (cd. "Trasloca"), la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale, sia prima sia seconda casa, avendo la certezza di un tasso d'interesse nominale predefinito ed invariato per l'intera durata del finanziamento.

### Altro

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

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

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### Quanto può costare il Mutuo

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Il TAEG degli esempi sotto indicati è stato calcolato considerando le spese riepilogate nelle tabelle appresso riportate

#### Per offerta in filiale

#### ACQUISTO e RISTRUTTURAZIONE

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	5,00
INVIO COMUNICAZIONI	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)

#### TRASLOCA

IMPOSTA SOSTITUTIVA	0,00
ISTRUTTORIA	0,00
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	0,00
POLIZZA INCENDIO OBBLIGATORIA	600,00
CERTIFICAZIONE INTERESSI	5,00
INVIO COMUNICAZIONI	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 FISSO – FINALITÀ ACQUISTO e RISTRUTTURAZIONE

Calcolato al tasso di interesse del 3,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi

**Importo totale del credito:** Euro.100.000,00

**Costo totale del credito:** Euro 35.479,38.

**Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 135.479,38

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,49%

\*\*\*\*\*

#### TASSO FISSO “TRASLOCA”– FINALITÀ SURROGA

Calcolato al tasso di interesse del 3,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi

**Importo totale del credito:** Euro.100.000,00

**Costo totale del credito:** Euro 33.916,46.

**Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 133.916,46

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,22%

**Per offerta fuori sede**

**ACQUISTO e RISTRUTTURAZIONE**

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

**TRASLOCA**

IMPOSTA SOSTITUTIVA	0,00
ISTRUTTORIA	0,00
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	0,00
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 FISSO – FINALITÀ' ACQUISTO e RISTRUTTURAZIONE**

Calcolato al tasso di interesse del 3,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi

**Importo totale del credito:** Euro.100.000,00

**Costo totale del credito:** Euro 33.337,33

**Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 133.337,33

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,52%

\*\*\*\*\*

**TASSO FISSO "TRASLOCA" – FINALITÀ' SURROGA**

Calcolato al tasso di interesse del 3,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi

**Importo totale del credito:** Euro.100.000,00

**Costo totale del credito:** Euro 33.337,33

**Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 133.337,33

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,38%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

### Quanto può costare il Mutuo 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 in capo a un soggetto 50enne.		
Premio unico finanziato: euro 7.680,00	Tasso Fisso 20 anni	<b>TAEG</b> 4,50%

	VOCI	COSTI
	Importo minimo concedibile	€ 30.000,00 per acquisto e ristrutturazione € 50.000,00 per surroga (trasloca)
	Importo massimo finanziabile	In caso di acquisto, non può essere superiore al 50% del minore valore tra il valore peritale dell'immobile, dato in garanzia, ed il prezzo d'acquisto.  In caso di surroga, il valore del finanziamento, rapportato al debito residuo del mutuo originario, non potrà essere comunque superiore al 50% del valore dell'immobile offerto in garanzia.  In caso di ristrutturazione, l'importo del finanziamento dovrà essere contenuto 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 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	Per finalità Acquisto: da 5 a 30 anni Per finalità Ristrutturazione: da 5 a 20 anni Per finalità Surroga: da 5 a 30 anni
	Garanzie accettate	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: a) all'incarico a una società di valutazione immobiliare indicata dalla Banca con una spesa, pari a : - Perizia immobiliare standard con sopralluogo a carico

		<p>Cliente: euro 211,06;</p> <p>-</p> <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"> <li>- 50% del prezzo pieno per la perizia sul secondo immobile</li> <li>- 65% del prezzo pieno per la perizia dal terzo immobile in poi</li> </ul> <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> <p><u>Finalità "Trasloca":</u> costo perizia: 0,00 euro</p>
	Valute disponibili	EURO
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo da 5 a 10 anni	2,00%
	Tasso di interesse nominale annuo da 11 a 15 anni	2,50%
	Tasso di interesse nominale annuo da 16 a 20 anni	3,00%
	Tasso di interesse nominale annuo da 21 a 30 anni	3,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	<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: <math>100.000,00 * 1/125 = \text{Euro } 1.250,00</math>)</p> <p><u>Finalità "Trasloca" (surroga)</u> Zero</p>
		<p>Istruttoria</p>
		<p>Perizia tecnica</p>
	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</p>

		durata di 20 anni su un importo di mutuo pari a euro 100.000,00, il costo è pari ad euro 400,00).	
	Imposta sostitutiva	<p><u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u></p> <p>0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa</p> <p><u>Finalità "Trasloca" (surroga)</u> non prevista</p>	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	<p><b>Spesa applicata a partire dall'anno successivo a quello di erogazione</b></p> <p><b>Per l'Offerta presso Filiali:</b> Euro 60,00</p> <p><b>Per l'Offerta Fuori sede:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Addebito diretto su c/c UniCredit: Euro 60,00</li> <li>- Sepa Direct Debit Core: Euro 60,00</li> <li>- Pagamento per cassa: Non previsto</li> </ul>
		Incasso rata	<p><b>Per l'Offerta presso Filiali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Addebito diretto su c/c UniCredit: euro 3,00</li> <li>- SEPA Direct Debit Core da altre banche: euro 5,00</li> <li>- Pagamento per cassa: euro 7,50</li> </ul> <p><b>Per l'Offerta Fuori sede:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- addebito diretto su conto Unicredit: Euro 3,00</li> <li>- Sepa Direct Debit Core: Euro 5,00</li> <li>- Pagamento per cassa: Non previsto</li> </ul>
		Invio comunicazioni	<p>Spese invio avviso scadenza (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in formato cartaceo euro 1,50 per l'Offerta presso Filiali</li> <li>- in formato cartaceo per l'Offerta Fuori sede: gratuito</li> <li>- on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse) gratuito</li> </ul>
			<p>Spese produzione ed invio per certificazione interessi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in formato cartaceo euro 5,00 Per l'Offerta presso Filiali</li> <li>- in formato cartaceo per l'Offerta fuori sede: gratuito</li> <li>- on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse) gratuito</li> </ul>
	<p>Spese per duplicato di quietanza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in formato cartaceo per l'offerta presso Filiali: euro 5,00</li> <li>- in formato cartaceo per l'Offerta fuori sede: gratuito</li> </ul>		

		<p>Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi inviati ai mutuatari e ai garanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in formato cartaceo per l'Offerta presso Filiali euro 0,62</li> <li>- in formato cartaceo per l'Offerta Fuori sede: gratuito</li> <li>- on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line) gratuito</li> </ul>
		Spese invio comunicazioni di variazione contrattuale gratuite
		Rimborso spese per sollecito rate insolute                      euro 5,00
	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 all'offerta fuori sede)	1,50% del finanziamento
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	"Francese"
	Tipologia di rata	Costante



	Periodicità delle rate	Mensile
--	------------------------	---------

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA:

### ESEMPIO DI TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
3,00%	20	€ 557,60

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

## SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa facoltativa	Se acquistata attraverso la Banca
Creditor Protection	Polizza collettiva a premio unico finanziato (premio pari a 0,032 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero dei mesi di durata) e finanziato 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. Per la finalità "Trasloca" la polizza non è vendibile. Liquidazione delle rate in scadenza a seguito di malattia grave, ricovero ospedaliero.

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 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, in capo a un soggetto 50enne.	Rata mensile totale (comprensiva della polizza)	Di cui imputabili al finanziamento	Di cui imputabili alla polizza
Tasso Fisso 20 anni	€ 600,19	€ 557,60	€ 42,59

**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	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio. <u>Finalità "Trasloca":</u> 0,00 euro
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	
<b>Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza</b>	Attualmente non praticato
<b>Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza</b>	Attualmente non richiesto, come conseguenza del punto precedente
<b>Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza [se applicabile]</b>	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 mutuo, 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 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](http://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 BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://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

<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Imposta di registro</b>	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.
<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>Offerta fuori sede</b>	L'offerta (ossia la promozione ed il collocamento di operazioni e servizi bancari finanziari) svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</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>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<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 finanziamento 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 di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<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. 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.