

Ai sensi delle disposizioni di Banca d'Italia in materia di Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari del 29 luglio 2009.

A - INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

1. NOME ED INDIRIZZO DELLA BANCA

ING BANK N.V. è una banca di diritto olandese iscritta al numero 33031431 del Registro Commerciale della Camera di Commercio di Amsterdam (Paesi Bassi) con sede legale ed amministrativa in BIJLMERPLEIN 888, 1102 MG AMSTERDAM (NL). ING BANK N.V. è interamente controllata da ING GROEP N.V., società quotata sulle borse Euronext (Paesi Bassi, Francia, Belgio) e Nyse (USA). ING BANK N.V. Milan Branch ha sede legale in Milano, Viale Fulvio Testi, 250 - 20126. Tel 02-552261 Fax 02-55226001 indirizzo internet www.ingdirect.it. CF/P.IVA 11241140158 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano R.E.A. Milano 1446792, Codice ABI 3475.1 Capitale Versato: 525.489.559,04 EUR, iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 5229 aderisce tramite ING BANK N.V. al fondo di diritto olandese "Nederlandse Depositogarantiestelsel" (per tutti i dettagli vedi il «modulo per le informazioni da fornire ai depositanti» su ingdirect.it/trasparenza), è soggetta alla vigilanza della Banca Centrale Olandese (De Nederlandsche Bank) e, in qualità di succursale italiana di banca comunitaria, alla vigilanza della Banca d'Italia, per le materie a questa demandate dalle vigenti disposizioni normative - "ING DIRECT" è la Divisione Retail di ING BANK N.V. Milan Branch.

2. INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: Centro Finanziamenti S.p.A.
Sede legale: Via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 - 20146 Milano;
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est - 09122 Cagliari (CA).

Registro di iscrizione: Albo Intermediari Finanziari n° 37163 ex art. 106 ante D.lgs. 141/2010. Prosegue temporaneamente nell'attività di intermediazione finanziaria ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 141/2010 con matricola n° 85 (Elenco consultabile al seguente indirizzo web: <https://infostat.bancaditalia.it/giava-inquiry-public/flex/Giava/GIAVAFEInquiry.html#> alla sezione "Intermediari/Albi).

Vincolo di mandato nei rapporti con ING BANK N.V.

Non è previsto il versamento di compensi da parte del consumatore.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami di Centro Finanziamenti S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamicefin@legalmail.it. In caso di controversie il consumatore potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF"). Informazioni disponibili sul sito: <https://www.arbitrobancariofinanziario.it/>.

L'importo delle commissioni versate da ING BANK N.V. Milan Branch a Centro Finanziamenti S.p.A. per l'attività di intermediazione del credito è pari a 0,37% dell'importo finanziato se il consumatore è già un cliente della Banca, ovvero a 0,62% dell'importo finanziato in caso di nuovo cliente.

B - CHE COS'E' IL MUTUO

1. DEFINIZIONE DI MUTUO

Il mutuo 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 la stessa 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.

2. I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo Arancio può essere sottoscritto: a **Tasso Variabile**, a **Tasso Fisso** o a **Tasso Fisso Rinegoziabile**.

Mutuo 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo della rata.
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 della rata.

Mutuo a Tasso Fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Mutuo a Tasso Fisso Rinegoziabile

Il mutuo a Tasso Fisso Rinegoziabile appartiene alla tipologia dei mutui a Tasso Misto.

Il mutuo a Tasso Fisso Rinegoziabile si comporta come un mutuo a tasso fisso per la durata iniziale del finanziamento (5 o 10 anni); in seguito, ad intervalli di tempo prestabiliti, consente di rinegoziare le condizioni di tasso, scegliendo se aggiornare il tasso fisso applicato al mutuo (in base ai nuovi tassi di mercato in vigore al momento della rinegoziazione) o passare dal fisso al variabile o viceversa, come meglio descritto nella successiva sezione "Tassi".

Vantaggi e svantaggi sono rispettivamente e alternativamente quelli del Tasso Fisso o del Tasso Variabile.

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

Altri rischi

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

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

Per saperne di più consulta la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta della tipologia di mutuo che è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e nella sezione Trasparenza del sito www.ingdirect.it

3. FORME DI GARANZIA

Per la concessione del finanziamento ING DIRECT richiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sul bene oggetto del finanziamento. La Banca, a sua discrezione, potrà richiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.

C - PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

1. QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO: IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)

Il costo totale di un mutuo può essere sintetizzato con il **TAEG** (Tasso Annuo Effettivo Globale). Il TAEG è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso e comprende:

- Il rimborso del capitale;
- Il tasso di interesse di ingresso (se previsto) e/o tasso di interesse a regime;
- Lo spread;
- Le spese di istruttoria e di perizia;
- Le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate;
- Le spese relative alle assicurazioni obbligatorie ai fini della concessione del mutuo;
- L'imposta sostitutiva;
- Ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

Tutte le banche sono tenute a fornire tale indicazione a chiunque richieda un preventivo di mutuo.

Grazie al TAEG è possibile confrontare più mutui tra di loro e scegliere il mutuo più conveniente in relazione alle proprie esigenze.

Il TAEG di Mutuo Arancio cambia a seconda: dell'importo richiesto, della durata del mutuo, della tipologia di tasso scelta, della finalità del finanziamento e, per i mutui finalizzati all'Acquisto, del rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile (cosiddetto Loan To Value o LTV).

A titolo esemplificativo riportiamo il TAEG minimo e massimo assunto da Mutuo Arancio per un finanziamento di 100.000€ a seconda della 'finalità del mutuo' e del 'Loan To Value (LTV)':

Acquisto (prima casa)	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
TAEG minimo (in caso di Variabile Euribor 30 anni)	1,46%	1,62%	1,77%	1,92%
TAEG massimo (in caso di Variabile BCE 10 anni)	4,14%	4,29%	4,45%	4,61%

Acquisto (seconda casa)	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
TAEG minimo (in caso di Variabile Euribor 30 anni)	1,59%	1,75%	1,90%	2,06%
TAEG massimo (in caso di Variabile BCE 10 anni)	4,53%	4,69%	4,85%	5,01%

Sostituzione	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
TAEG minimo (in caso di Variabile Euribor 30 anni)	1,48%	1,63%	1,78%	1,94%
TAEG massimo (in caso di Variabile BCE 10 anni)	4,08%	4,23%	4,39%	4,55%

Surroga	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
TAEG minimo (in caso di Variabile Euribor 30 anni)	1,46%	1,61%	1,76%	1,92%
TAEG massimo (in caso di Variabile BCE 10 anni)	4,02%	4,18%	4,33%	4,49%

Rifinanziamento, Liquidità, Ristrutturazione	LTV≤70%
TAEG minimo (in caso di Variabile Euribor 30 anni)	1,92%
TAEG massimo (in caso di Variabile BCE 10 anni)	4,61%

Per maggiori informazioni a riguardo puoi fare riferimento alla sezione "Esempio di calcolo della rata iniziale del mutuo" di cui a questo documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

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

3. IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

In caso di **Acquisto** la percentuale massima di finanziabilità è pari all'80% del valore dell'immobile ipotecato per un importo minimo di € 50.000 e fino a massimo € 2.000.000 per "prima casa" o €500.000 per "seconda casa". Nel caso di "tasso fisso" l'importo massimo finanziabile per "prima casa" è limitato a € 500.000.

In caso di **Sostituzione** (e **Surroga**) la percentuale massima di finanziabilità è pari all'80% del valore dell'immobile ipotecato per un importo minimo di € 80.000 e fino a massimo € 2.000.000. Nel caso di "tasso fisso" l'importo massimo finanziabile è limitato a € 500.000.

In caso di **Rifinanziamento** la percentuale massima di finanziabilità è pari al 80% del valore dell'immobile ipotecato, salvo nel caso in cui il richiedente sia un lavoratore autonomo/ professionista/ imprenditore in cui è limitata al 60% del valore dell'immobile ipotecato. L'importo finanziato è compreso tra un minimo di € 50.000 e fino a massimo € 500.000.

In caso di **Liquidità** (e **Ristrutturazione**) la percentuale massima di finanziabilità è pari al 80% del valore dell'immobile ipotecato, salvo nel caso in cui il richiedente sia un lavoratore autonomo/ professionista/ imprenditore, in cui è limitata al 60% del valore dell'immobile ipotecato. L'importo finanziato è compreso tra un minimo di € 50.000 e fino a massimo € 500.000.

Per i mutui di Sostituzione e Rifinanziamento l'importo finanziabile non può essere inferiore al debito residuo del mutuo da sostituire.
Per i mutui di Surroga l'importo finanziabile coincide col debito residuo del mutuo da sostituire.

4. DURATA

Mutuo Arancio può essere sottoscritto: a **Tasso Variabile**, a **Tasso Fisso** o a **Tasso Fisso Rinegoziabile**.
Le durate del mutuo richiedibili dipendono dalla tipologia di tasso prescelta:
Tasso Variabile: da 10 a 30 anni.
Tasso Fisso: 10-15-20 anni.
Tasso Fisso Rinegoziabile: 10-15-20-25-30 anni.

TASSI

1. TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO, PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E SPREAD

Il **mutuo a Tasso Variabile** prevede un tasso d'interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione indicato nel contratto [Euribor 3 mesi/365gg o Tasso Ufficiale di Riferimento BCE (tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali)].

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

Nel caso di **Variabile Euribor**:

Il tasso d'interesse (TAN) viene determinato aggiungendo al parametro di indicizzazione (Euribor 3 mesi/365gg), il cosiddetto **spread**.

Lo **spread** offerto da ING Bank per mutui finalizzati all' **Acquisto** (erogati entro il 15/01/2017), dipende dal Loan To Value e della durata del finanziamento:

Durata	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
10-30 anni	1,70%	1,85%	2,00%	2,15%

(esempio: mutuo con LTV 50% → spread 1,70%)

Nel caso di **Variabile BCE**:

Il tasso d'interesse (TAN) viene determinato aggiungendo al parametro di indicizzazione (Tasso Ufficiale di riferimento BCE) il cosiddetto **spread**.

Lo **spread** offerto da ING Bank per mutui finalizzati all' **Acquisto** (erogati entro il 15/01/2017) , dipende dal Loan To Value e della durata del finanziamento:

Durata	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
10-30 anni	3,90%	4,05%	4,20%	4,35%

(esempio: mutuo con LTV 50% → spread 3,90%)

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

Il mutuo a Tasso Fisso prevede un tasso di interesse pattuito contrattualmente e costante per tutta la durata del finanziamento.

Il tasso di interesse (TAN) viene determinato aggiungendo al parametro di riferimento (Eurirs a 10/15/20 anni, in base alla durata del mutuo) il cosiddetto **spread** .

Lo **spread** offerto da ING Bank per mutui finalizzati all' **Acquisto** (erogati entro il 15/01/2017) , dipende dal Loan To Value e della durata del finanziamento:

Durata	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
10 anni	1,90%	2,05%	2,20%	2,35%
15 anni	1,65%	1,80%	1,95%	2,10%
20 anni	1,50%	1,65%	1,80%	1,95%

(esempio: mutuo con LTV 50% avente durata 20 anni → spread 1,50%)

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

Nel caso di **Fisso 5 Rinegoziabile**:

Il tasso d'interesse (TAN) iniziale, valido per i primi 5 anni del mutuo, viene determinato aggiungendo al parametro di riferimento (Eurirs 5 anni), il cosiddetto **spread**.

Lo **spread** offerto da ING Bank per mutui finalizzati all'**Acquisto** (erogati entro il 15/01/2017) , dipende dal Loan To Value e della durata del finanziamento:

Durata \ LTV	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
10-15-20-25-30 anni	1,80%	1,95%	2,10%	2,25%

(esempio: mutuo con LTV 50% → spread 1,80%)

Nel caso di **Fisso 10 Rinegoziabile**:

Il tasso d'interesse (TAN) iniziale, valido per i primi 10 anni del mutuo, viene determinato aggiungendo al parametro di riferimento (Eurirs 10 anni), il cosiddetto **spread**.

Lo **spread** offerto da ING Bank per mutui finalizzati all'Acquisto (erogati entro il 15/01/2017) , dipende dal Loan To Value e della durata del finanziamento:

Durata \ LTV	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
15-20-25-30 anni	1,85%	2,00%	2,15%	2,30%

(esempio: mutuo con LTV 50% → spread 1,85%)

Al termine del periodo di validità del tasso fisso iniziale, rispettivamente di 5 anni (nel caso di

Fisso 5 Rinegoziabile) e 10 anni (nel caso di Fisso 10 Rinegoziabile), la Parte Finanziata potrà scegliere, con effetto sui successivi 5 anni, tra:

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

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

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

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

Lo spread applicato, sia nel primo periodo a tasso fisso, sia nei successivi periodi sarà sempre quello indicato nel contratto e non subirà modifica alcuna.

Si ribadisce che gli spread di cui sopra sono validi esclusivamente nel caso in cui il mutuo sia finalizzato all' **Acquisto**.

Gli **spread** offerti da ING Bank per mutui di **Sostituzione** (e **Surroga**), sono invece i seguenti:

TipoMutuo	Durata	LTV≤50%	50%<LTV≤65%	65%<LTV≤75%	75%<LTV≤80%
Variabile Euribor	10-30 anni	1,75%	1,90%	2,05%	2,20%
Variabile BCE	10-30 anni	3,95%	4,10%	4,25%	4,40%
Fisso 5 Rinegoziabile	10-30 anni	1,85%	2,00%	2,15%	2,30%
Fisso 10 Rinegoziabile	15-30 anni	1,90%	2,05%	2,20%	2,35%
Tasso Fisso	10 anni	1,95%	2,10%	2,25%	2,40%
	15 anni	1,70%	1,85%	2,00%	2,15%
	20 anni	1,55%	1,70%	1,85%	2,00%

(esempio: mutuo a Tasso Fisso con LTV 50% avente durata 20 anni → spread 1,55%)

Gli **spread** offerti da ING Bank per mutui di **Rifinanziamento**, **Liquidità** e **Ristrutturazione**, sono:

TipoMutuo	Durata	LTV≤70%
Variabile Euribor	10-30 anni	2,15%
Variabile BCE	10-30 anni	4,35%
Fisso 5 Rinegoziabile	10-30 anni	2,25%
Fisso 10 Rinegoziabile	15-30 anni	2,30%
Tasso Fisso	10 anni	2,35%
	15 anni	2,10%
	20 anni	1,95%

(esempio: mutuo a Tasso Fisso con LTV 50% avente durata 20 anni → spread 1,95%)

2. TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO

Se la stipula avviene in un giorno diverso dal primo del mese, la prima rata comprenderà anche una quota interessi aggiuntiva per il periodo che va dal giorno della stipula fino all'ultimo giorno del mese stesso (interessi di preammortamento).

Esempio: in caso di stipula il 10 luglio → all'importo della prima rata saranno aggiunti gli interessi relativi al periodo 10/07 - 31/07.

Ai fini del calcolo degli interessi di preammortamento la banca applica un tasso di preammortamento pari al tasso iniziale del mutuo.

3. TASSO DI MORA

Gli interessi di mora sono pari al tasso applicato al mutuo più due punti percentuali.

SPESE

1. SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO

Attinenti alla stipula del contratto di mutuo sono previste:

a carico del cliente le seguenti voci di spesa:

- spese di istruttoria del mutuo, pari a **250€**;
- spese di perizia dell'immobile (svolta da tecnico abilitato e nominato dalla Banca stessa), pari a **250€**;
- la **spesa iniziale** del prodotto di mutuo denominato **Tasso Fisso Rinegoziabile** (sia in caso di periodo fisso iniziale pari a 5 anni, sia in caso di periodo fisso iniziale pari a 10 anni) pari a **500€ (una tantum)**. Tale spesa consente alla Parte Finanziata la rinegoziazione della tipologia di tasso di interesse ad ogni scadenza come meglio sopra precisato nella Sezione "Tassi" e non sarà comunque restituita in caso di mancato esercizio, da parte del mutuatario, dell'opzione di rinegoziazione.

Le suddette spese, regolate al momento della stipula, tramite apposita detrazione dall'importo finanziato, non vengono applicate per i mutui di **Sostituzione** e **Surrogazione**.

a carico di ING DIRECT

il costo della "**Polizza Assicurativa**", di cui alla sezione "**Altri Rischi**" del Foglio informativo, sottoscritta dalla Banca in proprio nome per proprio conto ed a esclusivo beneficio della Banca stessa, a tutela della somma finanziata, contro i danni da incendio/scoppio dell'immobile ipotecato. Fermo restando quindi che le spese relative all'eventuale "Polizza Integrativa" saranno a carico del mutuatario.

2. SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

ING DIRECT si fa carico integralmente delle seguenti voci di spesa:

- incasso rata (con addebito automatico in c/c)
- invio comunicazioni
- conteggio nell'ipotesi di rimborsi anticipati
- variazione del piano di ammortamento
- accoli, espromissioni, subentri e variazioni del mutuo.

PIANO DI AMMORTAMENTO

1. PIANO DI AMMORTAMENTO	c.d. "Francese"
2. TIPOLOGIA DI RATA	Costante
3. PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile

RILEVAZIONE PARAMETRI DI RIFERIMENTO E CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA

1. ULTIMA RILEVAZIONE DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

In data 21/09/2016 la rilevazione degli indici "Tasso BCE", "Euribor 3mesi/365gg", "Eurirs 5/10/15 anni" risultava pari a:

Parametro di riferimento	Valore (al 21/09/2016)
Tasso BCE	0,00%
Euribor 3mesi/365gg	-0,30%
Eurirs 5 anni	-0,11%
Eurirs 10 anni	0,38%
Eurirs 15 anni	0,71%
Eurirs 20 anni	0,83%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

2. CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

A titolo esemplificativo riportiamo, per le forme di indicizzazione disponibili, un confronto del calcolo del tasso di interesse iniziale e della rata iniziale per un mutuo di **Acquisto** (Prima Casa) da 100.000€ (LTV ≤ 50%) in 10/15/20/25/30 anni:

Tipo Tasso	Durata (anni)	Spread	Indice	Tasso iniziale*	TAEG*	Rata Iniziale*
Variabile Euribor	10	1,70%	-0,30%	1,40%	1,56%	893,51€
	15				1,51%	616,25€
	20				1,49%	477,96€
	25				1,47%	395,25€
	30				1,46%	340,34€
Variabile BCE	10	3,90%	0,00%	3,90%	4,14%	1.007,71€
	15				4,09%	734,69€
	20				4,06%	600,72€
	25				4,04%	522,33€
	30				4,03%	471,67€

Fisso	10	1,90%	0,38%	2,28%	2,46%	932,73€
	15	1,65%	0,71%	2,36%	2,49%	660,22€
	20	1,50%	0,83%	2,33%	2,44%	521,66€
Fisso 5 Rinegoziabile	10	1,80%	-0,11%	1,69%	1,97%	906,32€
	15				1,88%	629,33€
	20				1,84%	491,33€
	25				1,81%	408,93€
	30				1,80%	354,31€
Fisso 10 Rinegoziabile	15	1,85%	0,38%	2,23%	2,38%	654,15€
	20				2,28%	516,85€
	25				2,20%	435,14€
	30				2,14%	381,23€

* ai fini del calcolo del Tasso iniziale, del TAEG e della Rata Iniziale viene applicato il valore del parametro di riferimento rilevato il 21/09/2016 di cui al precedente paragrafo "Ultima rilevazione dei parametri di riferimento" e gli spread in vigore per **Acquisto con LTV≤50%**.

Ti invitiamo a consultare il prospetto informativo (ESIS), allegato alla tua domanda di mutuo, per verificare il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) relativo al mutuo che intendi richiedere. Il prospetto ESIS è fornito da ING DIRECT in quanto la Banca aderisce al Codice di Condotta Europeo.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

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 nella sezione Trasparenza del sito www.ingdirect.it.

3. EFFETTO DI UNA VARIAZIONE DEI TASSI SULLA RATA DEL MUTUO VARIABILE

Per il mutuo Variabile Euribor e Variabile BCE riportiamo qui di seguito l'impatto sulla rata dovuto ad una variazione nominale del tasso di interesse pari a $\pm 2\%$ dopo due anni dalla stipula.

Tipo Tasso	Durata (anni)	Tasso iniziale*	Rata Iniziale*	Rata (se TAN +2% dopo 2 anni)	Rata (se TAN -2% dopo 2 anni)
Variabile Euribor	10	1,40%	893,51€	1.028,68€	N.D. a causa delle attuali condizioni di mercato del tasso Euribor
	15		616,25€	762,66€	
	20		477,96€	629,98€	
	25		395,25€	550,63€	
	30		340,34€	497,94€	
Variabile BCE	10	3,90%	1.007,71€	1.146,02€	869,39€
	15		734,69€	884,34€	585,03€
	20		600,72€	755,94€	445,51€
	25		522,33€	680,80€	363,86€
	30		471,67€	632,24€	311,09€

* ai fini del calcolo del Tasso iniziale e della Rata Iniziale vengono applicate le condizioni valide per un mutuo di **Acquisto da 100.000€ (LTV≤50%)**.

SERVIZI ACCESSORI

1. POLIZZA FACOLTATIVA "PROTEGGI MUTUO ARANCIO"

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

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

La polizza prevede le seguenti garanzie:

- Decesso
- Invalidità totale permanente

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

Le principali caratteristiche della polizza sono:

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

Calcolo del premio:

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

Esempio:

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

Per maggiori informazioni sulla polizza Proteggi Mutuo Arancio si rinvia al relativo Fascicolo Informativo, disponibile alla sezione Trasparenza del sito www.ingdirect.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

1. ALTRE SPESE CONNESSE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO

Ancorché non di pertinenza della Banca si elencano gli ulteriori costi connessi alla stipula del contratto di Mutuo Arancio a carico del Mutuatario:

- **spese ed onorario notarili** (ad eccezione delle casistiche in cui si proceda tramite surroga);
- **imposta sostitutiva** (ad eccezione delle casistiche in cui si proceda tramite surroga), pari a:
 - 0,25% dell'importo finanziato per mutui finalizzati ad Acquisto (Prima Casa) / Sostituzione/ Rifi naziamento / Liquidità / Ristrutturazione (Prima Casa);
 - 2% dell'importo finanziato per mutui finalizzati ad Acquisto (Seconda Casa) / Ristrutturazione (Seconda Casa).Ai fini della distinzione Prima/Seconda Casa si faccia riferimento al DPR 131/1986.
- **oneri connessi all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo dell'ipoteca.**

ADDEBITO DELLA RATA

1. CONTO CORRENTE DI ADDEBITO

ING DIRECT consente l'addebito della rata su qualsiasi conto corrente purché intestato ai mutuatari.

2. BENEFICI IN CASO DI ADDEBITO RATA SU CONTO CORRENTE ARANCIO

In caso stipula di un mutuo a Tasso Variabile (Euribor o BCE),

tutte le rate di ammortamento del mutuo, a partire dalla terza, che dovessero essere addebitate su un Conto Corrente Arancio intestato al/i mutuatario/i, beneficieranno di una riduzione dello spread pari a 0,30 punti percentuali. Questa riduzione di spread viene applicata ogni qualvolta la rata di ammortamento del mutuo è addebitata su Conto Corrente Arancio: se la rata di ammortamento del mutuo è addebitata su un conto corrente diverso dal Conto Corrente Arancio, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3 del contratto di Mutuo Arancio senza che venga applicata alcuna riduzione dello spread.

Ad esempio, in funzione dell'effettivo addebito delle rate su Conto Corrente Arancio, ING Bank applicherà perciò le seguenti diverse condizioni per un mutuo di Acquisto a Tasso Variabile Euribor da 100.000€ (LTV ≤50%) in 20 anni:

Addebito rata	Spread applicato	Tasso applicato	Rata n° 3 del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	1,40%	1,10%	453,14€	1,19%
su altro conto corrente	1,70%	1,40%	477,96€	1,49%

In caso stipula di un mutuo a Tasso Fisso e a Tasso Fisso Rinegoziabile,

le rate di ammortamento del mutuo, dalla n. 3 (terza) alla n. 120 (centoventesima), che

dovessero essere addebitate su un Conto Corrente Arancio intestato al/i mutuatario/i beneficieranno di una riduzione nominale dalla quota degli interessi pari a 30€. Questa riduzione nominale degli interessi viene applicata ogni qual volta la rata di ammortamento del mutuo è addebitata su Conto Corrente Arancio: se la rata di ammortamento del mutuo è addebitata su un conto corrente diverso dal Conto Corrente Arancio non verrà applicata alcuna riduzione nominale degli interessi dovuti.

La riduzione nominale degli interessi pari a 30€ verrà applicata nei limiti della capienza della Quota Interessi: pertanto, qualora ad esempio la rata dovesse prevedere una Quota Interessi pari a 18€, il mutuatario dovrà corrispondere alla Banca il solo capitale dovuto.

Ad esempio, in funzione dell'effettivo addebito delle rate su Conto Corrente Arancio, ING DIRECT applicherà perciò le seguenti diverse condizioni per un mutuo di Acquisto a Tasso Fisso da 100.000€ (LTV ≤50%) in 20 anni:

Addebito rata	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata n° 3 del Piano di Ammortamento	TAEG effettivo
su Conto Corrente Arancio	328,77€	162,89	491,66€	2,09%
su altro conto corrente	328,77€	192,89	521,66€	2,44%

* ai fini dei calcoli di cui sopra del Tasso applicato, della Rata, della Quota Capitale, della Quota Interessi e del TAEG vengono applicati i valori dei parametri di riferimento rilevati il 21/09/2016 di cui al precedente paragrafo "Ultima rilevazione dei parametri di riferimento".

TEMPI DI EROGAZIONE

- 1. DURATA DELL'ISTRUTTORIA**

La Banca si impegna a definire l'esito dell'istruttoria reddituale entro 15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione completa da parte del cliente.

Il tempo successivo di perfezionamento della pratica (relazione notarile preliminare, perizia, parte venditrice, ecc...), e quindi la stipula dell'atto, dipende principalmente da attività legate a terzi (es. notaio, eventuale banca di provenienza, ecc...) nonchè dalle specifiche esigenze dei mutuatari.
- 2. DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO**

L'erogazione del finanziamento è contestuale alla stipula (atto notarile), ad eccezione dei mutui di Acquisto in cui il venditore dell'immobile sia soggetto fallibile, quando avviene al consolidamento dell'ipoteca.
- 3. INFORMAZIONI GENERALI SU SGRAVI FISCALI RELATIVI AGLI INTERESSI SUI MUTUI CASA O ALTRI SUSSIDI PUBBLICI**

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

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

D – ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

- 1. RIMBORSO ANTICIPATO**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso o onere aggiuntivo a prescindere dalla finalità del mutuo (Acquisto/Sostituzione/Surroga/Rifinanziamento/Liquidità/Ristrutturazione). L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.
- 2. PORTABILITA' DEL MUTUO**

Se il cliente, per rimborsare il mutuo, ottiene un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.
- 3. TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

30 giorni
- 4. RECESSO E PERIODO DI RIFLESSIONE**

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 190/2005, la Parte finanziata può recedere dall'atto di mutuo (fisso, variabile) senza penali e senza dovere indicare il motivo, entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, ossia dalla sottoscrizione dell'Atto di accettazione della proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca. Il recesso dovrà essere esercitato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi presso la sede della Banca sita in Viale Fulvio Testi, 250 - 20126 Milano. L'efficacia del recesso è subordinata alla restituzione delle somme erogate da effettuarsi entro 15 giorni dall'invio della comunicazione di recesso.
- 5. RECLAMI**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca all'indirizzo di Viale Fulvio Testi, 250 - 20126 Milano o all'indirizzo e-mail servizioclienti@ingdirectitalia.it o all'indirizzo pec ufficioreclami@pec.ingdirect.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la Parte Finanziata non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria deve esperire, qualora sia inderogabilmente previsto dalla legge, il procedimento di mediazione mediante ricorso al Conciliatore Bancario Finanziario, iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia ai sensi del D. Lgs. 28/2010, che la Parte Finanziata dichiara di accettare con la sottoscrizione del presente contratto. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito: www.conciliatorebancario.it.

La Parte Finanziata e la Banca possono comunque concordare anche in una fase successiva alla sottoscrizione del contratto, di rivolgersi ad un diverso organismo di mediazione anch'esso iscritto nel richiamato Registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Il procedimento di mediazione può essere esperito anche rivolgendosi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), gestito dalla Banca d'Italia. Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia nonché consultare l'apposita Guida pratica all'Arbitro Bancario Finanziario (di seguito "Guida") disponibile sul sito internet www.ingdirect.it o facendone richiesta alla Banca.

6. LEGGE APPLICABILE E FORO
COMPETENTE

La Banca instaura i rapporti con la Parte finanziata in ottemperanza alla legge italiana.

I rapporti disciplinati dal contratto di finanziamento e dai suoi allegati sono regolati dal diritto italiano. Salvo il caso in cui la Parte finanziata sia un consumatore (articolo 3, comma 1, lettera a, del Codice del Consumo), per ogni controversia che dovesse sorgere in conseguenza del contratto di finanziamento è competente il Foro di Milano.

Tutte le comunicazioni tra la Banca e la Parte finanziata avvengono in lingua italiana.

E – VALIDITA' DELL'OFFERTA

1. VALIDITA' DELL'OFFERTA

Le presenti condizioni sono valide e ferme per tutte le richieste di mutuo che stipuleranno entro il 15/01/2017.

LEGENDA

ACCOLLO	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Il contratto di mutuo è soggetto per legge all'applicazione dell'imposta sostitutiva fissata in una determinata percentuale dell'importo erogato. Essa è versata allo Stato direttamente dalla banca che eroga il finanziamento al netto dell'imposta.
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.
LOAN TO VALUE (LTV)	Rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile.
SPESE DI ISTRUTTORIA	Spese per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
SPESE DI PERIZIA	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
SPESE INIZIALI DEL MUTUO TASSO FISSO RINEGOZIABILE	Spese iniziali -una tantum- che consentono al mutuatario la rinegoziazione della tipologia di tasso di interesse ad ogni scadenza, come meglio sopra specificato nella sezione "Spese". Tali spese sono relative ai soli mutui a "Tasso Fisso Rinegoziabile".
COMMISSIONE PER CHIUSURA DELLA PRATICA	commissione per la cancellazione dell'ipoteca e per la chiusura della pratica di finanziamento.
PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare mensilmente il tasso di interesse e quindi l'importo della rata del mutui a tasso variabile. Questo parametro è utilizzato anche per i mutui a Tasso Fisso Rinegoziabile nel caso in cui la Parte Finanziata abbia esercitato l'opzione di passaggio al 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 dei mutui a tasso fisso. Tale parametro è utilizzato anche nel caso di mutui a Tasso Fisso Rinegoziabile per la definizione del tasso di interesse iniziale (e, successivamente, in caso di conferma e/o esercizio dell'opzione di passaggio a tasso fisso).
PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
PIANO DI AMMORTAMENTO "FRANCESE"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
PREAMMORTAMENTO	periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
RATA	pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo le scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, ecc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla Banca per il mutuo.
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 le altre voci di spesa, ad esempio le spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
TASSO DI INTERESSE ANNUO NOMINALE (TAN)	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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori 4 punti percentuali, fermo restando che la differenza tra limite e tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

FairOne S.p.A.

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@mutuisupermarket.it

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.