

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

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

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

FINANZIAMENTO A TASSO FISSO

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

ALTRO

IL MUTUO SURROGA TASSO FISSO

Il mutuo a tasso fisso con surrogazione nella garanzia ipotecaria, oltre a prevedere una durata massima pari a 30 anni, ha un piano di ammortamento di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso. Tale finanziamento è finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
Indice di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,000 punti percentuali.	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a 360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.	
Importo totale del credito (*)	100.000,00 EUR
Costo totale del credito	73.538,90 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	173.538,90 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,160 %
Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.	
(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.	
(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pigni e derivati".	

Importo finanziabile:

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

Durata:

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

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	tasso fisso
- indice di riferimento: (II)	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)
- ultimo valore assunto	0,050 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020
- spread	max. 4,000 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 4,050 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Per l'individuazione dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(III) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.	

Tasso di interesse di preammortamento

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

Modalità di determinazione del tasso

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

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

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

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento

in relazione alla durata del finanziamento vengono utilizzati:

- IRS a 10 anni per finanziamenti con durata superiore a 61 mesi e fino a 120 mesi;
- IRS a 15 anni per finanziamenti con durata superiore a 121 mesi e fino a 180 mesi;
- IRS a 20 anni per finanziamenti con durata superiore a 181 mesi e fino a 240 mesi;
- IRS a 25 anni per finanziamenti con durata superiore a 241 mesi e fino a 300 mesi;
- IRS a 30 anni per finanziamenti con durata superiore a 301 mesi e fino a 360 mesi.

SPESE
SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria	non prevista
Perizia tecnica (IVA inclusa):	
- per surroga	a carico Banca
- per richiesta di frazionamento/svincolo	a carico Banca
Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito
Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:	
- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

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

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

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

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

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

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

Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾	0,00 EUR

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni **prima rata utile successiva all'invio**

Periodicità invio comunicazioni periodiche **annuale**

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

a scelta del Cliente

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

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

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

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

- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi [22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Durata del finanziamento (in anni)	Indice IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	30 anni	4,050 %	480,29
25	25 anni	4,100 %	533,36
20	20 anni	4,150 %	613,90
15	15 anni	4,100 %	744,69
10	10 anni	3,950 %	1.010,05

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo	contestualmente alla stipula del contratto

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽³⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

- a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:
 - estratto dell'atto di matrimonio.
- b) solo se cittadino extracomunitario:
 - copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁴⁾

- occupazione ⁽⁵⁾;
- professione ⁽⁶⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽⁷⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽⁸⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽⁹⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.

Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (2) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (4) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (5) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (6) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (7) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (8) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (9) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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

ALTRO

IL MUTUO SURROGA SEMPRE LIGHT

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

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

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
<p>Indice di riferimento: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile) aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.</p> <p>Qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p..</p>	
<p style="text-align: center;">Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</p> <p>calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a</p> <p style="text-align: center;">360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile</p> <p>Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.</p>	
Importo totale del credito (*)	100.000,00 EUR
Costo totale del credito	74.763,86 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	174.763,86 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,240 %
<p>Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.</p> <p>(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.</p> <p>(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".</p>	

Importo finanziabile:

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

Durata:

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

Garanzie accettate

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

Valute disponibili
Euro

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	tasso indicizzato
- indice di riferimento: (I)	EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile) Amministratore dell'indice: European Money Market Institute (EMMI)
- ultimo valore assunto	-0,460 % (II) (arrotondato ai 1 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020
- spread	max. 4,500 punti percentuali
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 4,200 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I)	Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.
(II)	Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.
(III)	Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.

Tasso di interesse di preammortamento

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

Modalità di determinazione del tasso:

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento arrotondato al centesimo superiore, dello spread stabilito contrattualmente.

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

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

- periodicità di revisione

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

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

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

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

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

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

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

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

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

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge **1,11 EUR**

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽¹⁾ **0,00 EUR**

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

- spedite per posta ordinaria **1,11 EUR**

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾ **0,00 EUR**

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

prima rata utile successiva all'invio annuale

Periodicità invio comunicazioni periodiche

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

a scelta del Cliente

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

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

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

- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi **[22.01.011](#)**

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

piano alla francese

Tipologia di rata

rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti

Periodicità delle rate

mensile/trimestrale/semestrale

Calcolo degli interessi

anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito

data scadenza rata

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Indice: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,200 %	30	489,01	612,45	390,61
4,200 %	20	616,56	727,99	532,34
4,200 %	15	749,73	854,67	675,60
4,200 %	10	1.021,96	1.120,24	963,65

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

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo	contestualmente alla stipula del contratto

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽³⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁴⁾

- occupazione ⁽⁵⁾;
- professione ⁽⁶⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽⁷⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽⁸⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽⁹⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	<p>Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente.</p> <p>La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.</p>
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttorie della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (2) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (4) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (5) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (6) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (7) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (8) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (9) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

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

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

ALTRO

IL MUTUO SURROGA PREFIX

Il mutuo Prefix con surrogazione nella garanzia ipotecaria, oltre a prevedere una durata massima pari a 25 anni, ha un piano di ammortamento a tasso fisso per un primo periodo (durata di 12 mesi) e per i mesi successivi a tasso indicizzato. Inoltre, per limiti di tasso stabiliti contrattualmente (limite superiore detto "cap"), il mutuo è tutelato da eccessive fluttuazioni dell'indice di riferimento. Tale finanziamento è finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da mutuo garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia ipotecaria sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

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

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

300 mesi (pari a 25 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

Importo totale del credito (*)	100.000,00 EUR
Costo totale del credito	19.211,75 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	119.211,75 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	1,450 %

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

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Importo finanziabile:

- minimo **1.000,00 EUR**
 - massimo **500.000,00 EUR**

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

Durata:

- preammortamento **non ammesso**
 - mutuo:
 - minima **120 mesi (pari a 10 anni)**
 - massima **300 mesi (pari a 25 anni)**

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- indici di riferimento:	IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile) Amministratore dell'indice: European Money Market Institute (EMMI)
- ultimo valore assunto	-0,200 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,250 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020	01/06/2020
- spread	max. 1,700 punti percentuali	max. 1,650 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 1,500 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 1,400 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
per il periodo a tasso indicizzato il tasso applicato non potrà essere comunque superiore al tasso "cap" 3,650 %		
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

Tasso di interesse di preammortamento

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

Modalità di determinazione del tasso:

- a tasso fisso:

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

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

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

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

- a tasso indicizzato:

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

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

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

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

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

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

- periodicità di revisione

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria

non prevista

Perizia tecnica (IVA inclusa):

- per surroga

a carico Banca

- per richiesta di frazionamento/svincolo

a carico Banca

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

non dovuta

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)

a carico Banca

Spese di eventuale mediazione creditizia

spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente

Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno

consultare il Foglio Informativo [14.01.001](#)

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica

non prevista

Incasso rata

0,00 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali 0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge 1,11 EUR

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽¹⁾ 0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria 1,11 EUR

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾ 0,00 EUR

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

prima rata utile successiva all'invio

Periodicità invio comunicazioni periodiche

annuale

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

a scelta del Cliente

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi

[22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

piano alla francese

Tipologia di rata

rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti

Periodicità delle rate

mensile

Calcolo degli interessi

anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito

data scadenza rata

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Indice primo periodo: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro						
Indice periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
1,500 %	1,400 %	25	399,93	395,42	491,50	312,01
1,500 %	1,400 %	20	482,54	478,16	570,24	396,07
1,500 %	1,400 %	15	620,74	616,52	704,04	536,26
1,500 %	1,400 %	10	897,91	893,91	975,57	816,77

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

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo	contestualmente alla stipula del contratto

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽³⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁴⁾

- occupazione ⁽⁵⁾;
- professione ⁽⁶⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽⁷⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽⁸⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽⁹⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

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

NOTE

- (1) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (2) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (4) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (5) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (6) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (7) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (8) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (9) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
ORDINARIO
(a medio/lungo termine: IPOTECARIO e FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

FINANZIAMENTO A TASSO FISSO

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

ALTRO

IL MUTUO A TASSO FISSO

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

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO	
Indice di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,000 punti percentuali.	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a 360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.	
Importo totale del credito (*)	98.800,00 EUR
Costo totale del credito	75.278,90 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	174.078,90 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,290 %
Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.	
(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.	
(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".	

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

non predeterminato
500.000,00 EUR
 di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento
- mutuo (compreso preammortamento):
 - minima
 - massima

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)

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

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	tasso fisso
- indice di riferimento: (II)	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)
- ultimo valore assunto	0,050 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020
- spread	max. 4,000 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 4,050 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Per l'individuazione dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(III) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.	

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

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

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

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

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento

in relazione alla durata del finanziamento vengono utilizzati:

- IRS a 10 anni per finanziamenti con durata superiore a 61 mesi e fino a 120 mesi;
- IRS a 15 anni per finanziamenti con durata superiore a 121 mesi e fino a 180 mesi;
- IRS a 20 anni per finanziamenti con durata superiore a 181 mesi e fino a 240 mesi;
- IRS a 25 anni per finanziamenti con durata superiore a 241 mesi e fino a 300 mesi;
- IRS a 30 anni per finanziamenti con durata superiore a 301 mesi e fino a 360 mesi.

SPESE
SPESE STIPULA DEL CONTRATTO
Istruttoria ⁽¹⁾
950,00 EUR
Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca):

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione
- per richiesta di frazionamento/svincolo

a carico Banca
a carico Banca

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

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

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	a carico Banca
Spese di eventuale mediazione creditizia	spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente

Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno	consultare il Foglio Informativo 14.01.001
---	--

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

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

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽³⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)
Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	prima rata utile successiva all'invio
Periodicità invio comunicazioni periodiche	annuale
Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:	
- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori	a scelta del Cliente

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi [22.01.004](#)
- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi [22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Durata del finanziamento (in anni)	Indice IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	30 anni	4,050 %	481,79
25	25 anni	4,100 %	534,86
20	20 anni	4,150 %	615,40
15	15 anni	4,100 %	746,19
10	10 anni	3,950 %	1.011,55

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile	tutte le assicurazioni facoltative relative all'immobile sottoscrivibili dal cliente ad eccezione della polizza incendio obbligatoria
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR

Spese per riduzione mutuo:

- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁴⁾	3,000 %
	del capitale anticipatamente restituito

Penale per estinzione anticipata:

- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	3,000 %
	del capitale anticipatamente restituito

Variazione/restrizione ipoteca:

- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR

Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo

110,00 EUR
escluse spese ed onorari notarili

Accollo mutuo

110,00 EUR
escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)
--

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁵⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁶⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁷⁾

- occupazione ⁽⁸⁾;
- professione ⁽⁹⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁰⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹¹⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹²⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

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

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (4) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (5) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (6) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (7) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (8) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (9) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (10) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (11) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (12) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
ORDINARIO
(a medio/lungo termine: IPOTECARIO e FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

ALTRO**IL MUTUO A TASSO FISSO**

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

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO		
Indice di riferimento: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,000 punti percentuali.		
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)		
calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente documento ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a 360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile		
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.		
	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	98.650,00 EUR	98.499,27 EUR
Costo totale del credito	76.351,90 EUR	95.809,43 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	175.001,90 EUR	194.308,70 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,360 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,320 %
Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.		
(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.		
(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richiama obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati". Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno per tutta la durata del mutuo la copertura "Incendio" del prodotto BluCasa di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo della garanzia "Incendio" è determinato in base al valore di costruzione a nuovo del fabbricato che varia in funzione della tipologia e dimensione del fabbricato stesso. Nel calcolo del TAEG è stato utilizzato un premio annuo pari a 20,04 euro per ciascun anno di durata del finanziamento, nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di costruzione a nuovo pari a 163.870,00 euro.		
(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 , l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente. L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un Protocollo d'Intesa che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.		

Importo finanziabile

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

Durata:

- preammortamento

**facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)**

- mutuo (compreso preammortamento):

- minima
- massima

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

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	tasso fisso
- indice di riferimento: (II)	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)
- ultimo valore assunto	0,050 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020
- spread	max. 4,000 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 4,050 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(II) Per l'individuazione dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento" riportata in questa stessa Sezione del documento.	
(III) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.	

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

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

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

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

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento

in relazione alla durata del finanziamento vengono utilizzati:

- IRS a 10 anni per finanziamenti con durata superiore a 61 mesi e fino a 120 mesi;
- IRS a 15 anni per finanziamenti con durata superiore a 121 mesi e fino a 180 mesi;
- IRS a 20 anni per finanziamenti con durata superiore a 181 mesi e fino a 240 mesi;
- IRS a 25 anni per finanziamenti con durata superiore a 241 mesi e fino a 300 mesi;
- IRS a 30 anni per finanziamenti con durata superiore a 301 mesi e fino a 360 mesi.

SPESE
SPESE STIPULA DEL CONTRATTO
Istruttoria ⁽¹⁾
1,100 %
del capitale finanziato
min. 1.000,00 EUR
Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽²⁾

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:	
- per mutui di importo sino a 250.000,00 euro	275,00 EUR
- per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro	500,00 EUR
- per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro	860,00 EUR
- per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	1.100,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	1.460,00 EUR
- per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro	2.180,00 EUR
- per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro	2.400,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro	da concordare

- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽³⁾	
- per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro	230,00 EUR
- per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	290,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	380,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro	500,00 EUR

- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁴⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

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

Spese assicurazione obbligatoria danni fabbricati e polizze assicurative facoltative con libera scelta dell'impresa di assicurazione

Spese di eventuale mediazione creditizia

spese concordate e pagate direttamente all'impresa di assicurazione da parte del Cliente
spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente

Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno

consultare il Foglio Informativo [14.01.001](#)

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	3,30 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁵⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁶⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni **prima rata utile successiva all'invio**

Periodicità invio comunicazioni periodiche **annuale**

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi	22.01.004
- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi	22.01.011

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

SENZA POLIZZA

Durata del finanziamento (in anni)	Indice IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	30 anni	4,050 %	483,59
25	25 anni	4,100 %	536,66
20	20 anni	4,150 %	617,20
15	15 anni	4,100 %	747,99
10	10 anni	3,950 %	1.013,35

CON POLIZZA FACOLTATIVA BluMutuo

Durata del finanziamento (in anni)	Indice IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
30	30 anni	4,050 %	537,22
25	25 anni	4,100 %	585,38
20	20 anni	4,150 %	661,26
15	15 anni	4,100 %	787,37
10	10 anni	3,950 %	1.048,34

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI

È possibile acquistare le coperture assicurative attraverso la sottoscrizione di **polizze offerta dalla Banca in qualità di intermediario assicurativo di talune imprese di assicurazione oppure tramite altri distributori assicurativi per conto di qualsiasi impresa di assicurazione.**

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Nel caso di polizza assicurativa obbligatoria il Cliente è tenuto a sottoscrivere un'altra polizza, per la durata residua del mutuo.

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA

1) Al fine di sottoscrivere il Mutuo, il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile ipotecato contro i seguenti eventi:

- Incendio,
- Fulmine,
- Esplosione/Implosione;
- Scoppio;
- Caduta di aeromobili e corpi celesti;
- Onda sonora;
- Caduta ascensori o montacarichi;
- Urto veicoli e natanti;
- Fuoriuscita di fumo, gas o vapori;
- Spese di demolizione e sgombero.

2) La polizza deve avere le seguenti caratteristiche:

- una durata pari a quella del finanziamento o, in caso di disdetta o recesso per diritto di ripensamento della polizza, pari alla durata residua del finanziamento;
- un "valore assicurato" pari al costo di costruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale costruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area e gli oneri di urbanizzazione;
- il vincolo a favore della Banca.

Nei casi di disdetta o recesso per diritto di ripensamento il cliente deve presentare obbligatoriamente un'altra polizza con una qualunque impresa di assicurazione, che copra almeno gli eventi di cui al punto 1) e abbia le caratteristiche di cui al punto 2).

Polizze distribuite dalla Banca

Polizza BluCasa

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, il Cliente può scegliere di acquistare la garanzia "Incendio" della polizza BluCasa di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. proposta dalla Banca.

Il premio annuo della garanzia "Incendio" si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,10 per mille al "valore assicurato" a cui vanno aggiunte le imposte che sono pari al 22,25% del premio imponibile. Sul premio relativo a questa copertura "Incendio" non sono riconosciute provvigioni alla Banca.

Per i contenuti tecnici della polizza BluCasa (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set Informativo, disponibile presso le Filiali della Banca e sul sito internet dell'impresa di assicurazione www.cargeas.it.

Polizze distribuite da altri soggetti

In alternativa a quella proposta dalla Banca, il Cliente può acquistare la copertura assicurativa richiesta presso distributori assicurativi di qualsiasi impresa di assicurazione con il rispetto delle garanzie e delle caratteristiche sopra indicate. La polizza deve essere sempre vincolata a favore della Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

Polizza assicurativa accessoria

È facoltà del Cliente stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta, polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimonio dal rischio - connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del mutuo ed esporsi, conseguentemente, alle azioni di recupero che la Banca potrebbe attivare.

Le polizze sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizze distribuite dalla Banca

Polizza BluMutuo

La Banca offre la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluMutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo vita e garanzie del ramo danni, **non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta**, interviene:

- con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte o l'invalidità permanente totale da malattia o infortunio;
- con un indennizzo pari a un determinato numero di rate in caso di perdita d'impiego (solo per lavoratore dipendente privato);
- con un indennizzo pari a un determinato numero di rate in caso di inabilità temporanea totale al lavoro da infortunio o malattia (solo per lavoratore autonomo, lavoratore del Pubblico Impiego o Non lavoratore).

Le coperture del ramo vita sono fornite da Aviva Vita S.p.A., da BancAssurance Popolari S.p.A. o da Lombarda Vita S.p.A. in base alla locazione territoriale della Filiale; l'abbinamento della compagnia alla Filiale è consultabile tramite il seguente link [\(A8 01.01.001](#) - Suddivisione territoriale Compagnie Vita) o verificabile direttamente in Filiale.

Le coperture del ramo danni sono fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A..

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede il premio unico anticipato (senza possibilità di frazionamento) e finanziato all'interno del mutuo.

La copertura decorre dalle ore 24 del giorno di perfezionamento del contratto previa sottoscrizione del modulo assicurativo.

Spese per assicurazione facoltativa BluMutuo

(abbinabile a mutui di importo da 25.000,00 euro fino a 500.000,00 euro e di durata massima fino a 40 anni)

premio unico comprensivo dei costi delle garanzie vita e danni, calcolato con riferimento alla copertura base, utilizzando la seguente formula:

$$(0,0181\% * C * Dm) + (0,0098\% * C * Dm) = (0,0279\% * C * Dm)$$

dove:

- C = capitale finanziato
- Dm = durata in mesi del mutuo
- 0,0181% = tasso garanzia TCM
- 0,0098% = tasso garanzia IPT-MI

La polizza BluMutuo è composta dalle seguenti garanzie (non vendibili singolarmente):

GARANZIE CHE COPRONO TUTTA LA DURATA DEL MUTUO (COPERTURA BASE)	PREMIO UNICO	IMPRESA DI ASSICURAZIONE
Temporanea in Caso di Morte (in forma collettiva)	0,0181% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Aviva Vita S.p.A.
		BancAssurance Popolari S.p.A.
		Lombarda Vita S.p.A.
Invalidità Permanente Totale da infortunio (IPTi)	0,0098% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Cargeas S.p.A.
Invalidità Permanente Totale da malattia (IPTm)		
Durata massima della copertura pari alla durata del mutuo, comunque non superiore a 40 anni		

Nel caso in cui lo status lavorativo del Cliente è "Lavoratore dipendente privato", il mutuo ha una durata inferiore a 15 anni e l'età dell'assicurato a fine ammortamento è inferiore a 68 anni è possibile sottoscrivere in aggiunta alla Copertura Base, la copertura opzionale:

GARANZIE OPZIONALI	PREMIO UNICO	IMPRESA DI ASSICURAZIONE
Perdita impiego	0,0135% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Cargeas S.p.A.

Nel caso in cui lo status lavorativo del Cliente è "Lavoratore autonomo, lavoratore del Pubblico Impiego o Non lavoratore" è possibile sottoscrivere in aggiunta alla Copertura Base, la copertura opzionale:

GARANZIE OPZIONALI	PREMIO UNICO	IMPRESA DI ASSICURAZIONE
Inabilità Temporanea Totale	0,0027% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Cargeas S.p.A.

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluMutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set Informativo, disponibile presso le Filiali di UBI Banca e sul sito internet delle Compagnie (www.avivaitalia.it, www.bancassurance.it, www.cargeas.it, www.lombardavita.it).

Le polizze assicurative accessorie al mutuo sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile	tutte le assicurazioni facoltative relative all'immobile sottoscrivibili dal cliente ad eccezione della polizza incendio obbligatoria
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁷⁾	3,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	3,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	250,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁸⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁹⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹⁰⁾

- occupazione ⁽¹¹⁾;
- professione ⁽¹²⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹³⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹⁴⁾.

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

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

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

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
 Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.
 Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (3) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (4) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (5) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (6) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (7) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (8) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (9) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (10) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (11) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (12) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (13) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (14) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (15) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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

ALTRO

IL MUTUO A TASSO INDICIZZATO

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

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

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

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

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

Importo totale del credito (*)	98.800,00 EUR
Costo totale del credito	79.469,30 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	178.269,30 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,500 %

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

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

Importo totale del credito (*)	98.800,00 EUR
Costo totale del credito	84.775,70 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	183.575,70 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,760 %

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

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR

500.000,00 EUR

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

Durata:

- preammortamento

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)

- mutuo (compreso preammortamento):

- minima
- massima

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

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	indice EURIBOR	indice BCE
- indici di riferimento: (I)	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile) Amministratore dell'indice: European Money Market Institute (EMMI)	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) Amministratore dell'indice: Banca Centrale Europea
- ultimo valore assunto	-0,250 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	0,000 % (III)
- data decorrenza	01/06/2020	16/03/2016
- spread	max. 4,500 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 4,250 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 4,500 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(III) Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

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

Modalità di determinazione del tasso:

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento arrotondato ai cinque centesimi superiori, dello spread stabilito contrattualmente.

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

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

- periodicità di revisione

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

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

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando dello spread stabilito contrattualmente l'indice di riferimento.

L'indice di riferimento è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.

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

- periodicità di revisione

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

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾

950,00 EUR

Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca):

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione

a carico Banca

- per richiesta di frazionamento/svincolo

a carico Banca

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

- visura catastale

gratuita

- copia della prima scheda catastale

30,00 EUR

- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente

10,00 EUR

- estratto di mappa

gratuito

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

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

Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio)	a carico Banca
Spese di eventuale mediazione creditizia	spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente

Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno consultare il Foglio Informativo [14.01.001](#)

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

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

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali 0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾	0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽³⁾	0,00 EUR

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	prima rata utile successiva all'invio annuale
Periodicità invio comunicazioni periodiche	annuale

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

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

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi	22.01.004
- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi	22.01.011

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,250 %	30	493,43	617,20	383,74
4,250 %	25	543,23	661,15	437,63
4,250 %	20	620,72	732,40	519,30
4,250 %	10	1.025,85	1.124,26	932,86

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

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,500 %	30	508,17	633,55	396,62
4,500 %	25	557,32	676,68	450,11
4,500 %	20	634,13	747,05	531,40
4,500 %	10	1.037,86	1.136,94	944,19

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

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA

Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile	tutte le assicurazioni facoltative relative all'immobile sottoscrivibili dal cliente ad eccezione della polizza incendio obbligatoria
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente

Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁴⁾	1,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	1,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	110,00 EUR escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁵⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁶⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

- a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:
 - estratto dell'atto di matrimonio.
- b) solo se cittadino extracomunitario:
 - copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁷⁾

- occupazione ⁽⁸⁾;
- professione ⁽⁹⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁰⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹¹⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹²⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.

Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttorie della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (4) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (5) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (6) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (7) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (8) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (9) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (10) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (11) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (12) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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

ALTRO

IL MUTUO SEMPRE LIGHT

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

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

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

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

Importo totale del credito (*)	98.800,00 EUR
Costo totale del credito	75.963,86 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	174.763,86 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,340 %

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

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

360 mesi (pari a 30 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

Importo totale del credito (*)	98.800,00 EUR
Costo totale del credito	82.278,86 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	181.078,86 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,660 %

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

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pigni e derivati".

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR

500.000,00 EUR

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

Durata:

- preammortamento

 facoltativo
 max. 24 mesi (pari a 2 anni)

- mutuo (compreso preammortamento):

- minima
- massima

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

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo:	indice EURIBOR	indice BCE
- indici di riferimento: (I)	EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile) Amministratore dell'indice: European Money Market Institute (EMMI)	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) Amministratore dell'indice: Banca Centrale Europea
- ultimo valore assunto	-0,460 % (II) (arrotondato ai 1 centesimi superiori)	0,000 % (III)
- data decorrenza	01/06/2020	16/03/2016
- spread	max. 4,500 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
	All'inizio del quinto, decimo, quindicesimo anno e di seguito per ogni quinquennio dalla data di stipula del mutuo, lo spread verrà ridotto di 0,05 punti percentuali rispetto a quello applicato nel periodo precedente. L'ammontare di tali riduzioni potrà al massimo azzerare lo spread pattuito, restando espressamente esclusa la possibilità di una sua valorizzazione in negativo.	
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 4,200 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 4,500 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(III) Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

Tasso di interesse di preammortamento

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

Modalità di determinazione del tasso:

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento arrotondato al centesimo superiore, dello spread stabilito contrattualmente.

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

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

- periodicità di revisione

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

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

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando dello spread stabilito contrattualmente l'indice di riferimento.

L'indice di riferimento è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.

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

- periodicità di revisione

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

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

SPESE

SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾

950,00 EUR

Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca):

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

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

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

- Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) **a carico Banca**
- Spese di eventuale mediazione creditizia **spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente**

- Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno **consultare il Foglio Informativo [14.01.001](#)**

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

- Gestione pratica **non prevista**
 - Incasso rata **0,00 EUR**
- applicabile per tutte le modalità di addebito previste**

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

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

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

**prima rata utile successiva all'invio
annuale**

Periodicità invio comunicazioni periodiche

Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al

Cliente secondo la sua scelta:

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

a scelta del Cliente

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi

[22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

piano alla francese

Tipologia di rata

rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti

Periodicità delle rate

mensile/trimestrale/semestrale

Calcolo degli interessi

anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito

data scadenza rata

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Indice: EURIBOR (360) a 1 mese (media mensile - rilevazione mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,200 %	30	489,01	612,45	390,61
4,200 %	25	538,93	656,56	447,00
4,200 %	20	616,56	727,99	532,34
4,200 %	10	1.021,96	1.120,24	963,65

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

Indice: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,500 %	30	506,67	632,05	406,05
4,500 %	25	555,82	675,18	462,01
4,500 %	20	632,63	745,55	546,93
4,500 %	10	1.036,36	1.135,44	977,41

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

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁵⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁶⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁷⁾

- occupazione ⁽⁸⁾;
- professione ⁽⁹⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁰⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹¹⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹²⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.

Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla Legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento specificamente indicato nel contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (4) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (5) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (6) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (7) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (8) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (9) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (10) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (11) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (12) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

MUTUI A PRIVATI A TASSO MISTO - NON DENOMINATI IN VALUTA ESTERA
"FORMULA OPEN"
(a medio/lungo termine: IPOTECARIO e FONDIARIO)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

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

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

ALTRO**IL MUTUO FORMULA OPEN**

Il mutuo "formula Open", oltre a prevedere una durata massima pari a 50 anni, si caratterizza in quanto per i primi due anni del piano di ammortamento il tasso è fisso; successivamente, il Mutuatario ha la facoltà di variare, ogni due anni, il tipo di tasso applicato, senza alcun costo aggiuntivo. La scelta del criterio di indicizzazione (indice di riferimento Euribor ovvero Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE) viene effettuato dal Cliente attraverso la sottoscrizione di apposito modulo.

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

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

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

IPOTESI 1

Indice primi due anni: **IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro** aumentato di uno spread di 3,000 punti percentuali
 Indice periodi successivi: **IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro** aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

600 mesi (pari a 50 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	98.650,00 EUR	98.378,58 EUR
Costo totale del credito	142.151,14 EUR	190.173,44 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	240.801,14 EUR	288.552,02 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,310 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,500 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno per tutta la durata del mutuo la copertura "Incendio" del prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo della garanzia "Incendio" è determinato in base al valore di costruzione a nuovo del fabbricato che varia in funzione della tipologia e dimensione del fabbricato stesso. Nel calcolo del TAEG è stato utilizzato un premio annuo pari a 20,04 euro per ciascun anno di durata del finanziamento, nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di costruzione a nuovo pari a 163.870,00 euro.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

IPOTESI 2

Indice primi due anni: **IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro** aumentato di uno spread di 3,000 punti percentuali
 Indice periodi successivi: **EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)** aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

600 mesi (pari a 50 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	98.650,00 EUR	98.378,58 EUR
Costo totale del credito	142.151,14 EUR	190.173,44 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	240.801,14 EUR	288.552,02 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,340 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,530 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno per tutta la durata del mutuo la copertura "Incendio" del prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo della garanzia "Incendio" è determinato in base al valore di costruzione a nuovo del fabbricato che varia in funzione della tipologia e dimensione del fabbricato stesso. Nel calcolo del TAEG è stato utilizzato un premio annuo pari a 20,04 euro per ciascun anno di durata del finanziamento, nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di costruzione a nuovo pari a 163.870,00 euro.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

IPOTESI 3

Indice primi due anni: **IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro** aumentato di uno spread di 3,000 punti percentuali
 Indice periodi successivi: **Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)**
 aumentato di uno spread di 4,500 punti percentuali.

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

600 mesi (pari a 50 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

	Senza polizza BluMutuo	Con polizza BluMutuo
Importo totale del credito (*)	98.650,00 EUR	98.378,58 EUR
Costo totale del credito	142.151,14 EUR	190.173,44 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	240.801,14 EUR	288.552,02 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	4,560 %	
INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO (***)		5,780 %

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG o dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo finanziato, alla periodicità del rimborso ed all'eventuale variazione del tasso. I presenti TAEG e INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO hanno solo valore indicativo essendo formulati in relazione all'esempio considerato.

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Quale stima del costo della polizza incendio obbligatoria, nel calcolo del TAEG, si è ipotizzato che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno per tutta la durata del mutuo la copertura "Incendio" del prodotto **BluCasa** di CARGEAS Assicurazioni S.p.A.. Il costo annuo della garanzia "Incendio" è determinato in base al valore di costruzione a nuovo del fabbricato che varia in funzione della tipologia e dimensione del fabbricato stesso. Nel calcolo del TAEG è stato utilizzato un premio annuo pari a 20,04 euro per ciascun anno di durata del finanziamento, nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di costruzione a nuovo pari a 163.870,00 euro.

(***) Nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa **ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013**, l'INDICATORE DEL COSTO TOTALE DEL CREDITO è calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca, determinando l'aumento del costo totale del credito e dell'importo totale dovuto dal Cliente.

L'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) hanno sottoscritto il 30/11/2013 un **Protocollo d'Intesa** che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Importo finanziabile:

- minimo
- massimo

1.000,00 EUR
non predeterminato
di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento
- mutuo (compreso preammortamento):
 - minima
 - massima

facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)
61 mesi (pari a 5 anni e 1 mese)
600 mesi (pari a 50 anni)

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso fisso)
- indici di riferimento:	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)
- ultimo valore assunto	-0,250 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,250 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020	01/06/2020
- spread	max. 3,000 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 2,750 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 4,250 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- indici di riferimento:	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile) Amministratore dell'indice: European Money Market Institute (EMMI)
- ultimo valore assunto	-0,250 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,250 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020	01/06/2020
- spread	max. 3,000 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 2,750 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 4,250 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- indici di riferimento:	IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) Amministratore dell'indice: Banca Centrale Europea
- ultimo valore assunto	-0,250 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	0,000 % (III)
- data decorrenza	01/06/2020	16/03/2016
- spread	max. 3,000 punti percentuali	max. 4,500 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 2,750 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 4,500 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

Tasso di interesse di preammortamento

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

TASSO FISSO PER IL PRIMO BIENNIO

Modalità di determinazione del tasso

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

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

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

TASSO APPLICABILE PER OGNI SINGOLO BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO

Al termine del primo periodo a tasso fisso, il mutuo prosegue per ogni singolo biennio ad un tasso di tipo fisso o indicizzato, determinato come di seguito indicato, in base alla scelta esercitata dal Cliente nei termini sopra indicati.

Qualora, al termine di tale primo periodo, il Cliente non abbia esercitato la scelta, per il biennio immediatamente successivo il mutuo viene regolato ad un tasso di tipo fisso.

Qualora, al termine di ogni successivo biennio, il Cliente non abbia esercitato la scelta, il mutuo continua ad essere regolato, per il nuovo biennio, allo stesso tipo di tasso del biennio immediatamente precedente.

Termine entro il quale deve pervenire alla Banca la comunicazione della scelta del tasso per ogni biennio

entro 2 giorni lavorativi bancari precedenti la data di decorrenza di ogni biennio successivo al primo periodo a tasso fisso

Modalità di determinazione del tasso:

- a tasso fisso:
- indice IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro:
- criterio di determinazione

il tasso da applicare al finanziamento per i bienni successivi viene determinato maggiorando di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario, l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap riferito all'euro) a due anni, relativo alla quotazione "lettera", arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la scadenza del biennio e pubblicato sul quotidiano "il Sole 24 Ore" (o in mancanza da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters).

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

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

- a tasso indicizzato:

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento arrotondato ai cinque centesimi superiori, dello spread stabilito contrattualmente.

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

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

- periodicità di revisione

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

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

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

- criterio di indicizzazione

il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando dello spread stabilito contrattualmente l'indice di riferimento.

L'indice di riferimento è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.

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

- periodicità di revisione

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

SPESE
SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾ **1,100 %**
del capitale finanziato
min. 1.000,00 EUR

Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽²⁾

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:	
- per mutui di importo sino a 250.000,00 euro	275,00 EUR
- per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro	500,00 EUR
- per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro	860,00 EUR
- per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	1.100,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	1.460,00 EUR
- per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro	2.180,00 EUR
- per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro	2.400,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro	da concordare
- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽³⁾	
- per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro	230,00 EUR
- per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro	290,00 EUR
- per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro	380,00 EUR
- per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro	500,00 EUR
- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁴⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

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

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

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

- mutuo destinato ad altre finalità

0,250 %
calcolata sul capitale finanziato a carico del Cliente

Spese assicurazione obbligatoria danni fabbricati e polizze assicurative facoltative con libera scelta dell'impresa di assicurazione

spese concordate e pagate direttamente all'impresa di assicurazione da parte del Cliente
spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente

Spese di eventuale mediazione creditizia

Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno

consultare il Foglio Informativo [14.01.001](#)

SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica

non prevista

Incasso rata

3,30 EUR

applicabile per tutte le modalità di addebito previste

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali

0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge

1,11 EUR

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁵⁾

0,00 EUR

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

- spedite per posta ordinaria

1,11 EUR

- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽⁶⁾

0,00 EUR

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

prima rata utile successiva all'invio
annuale

Periodicità invio comunicazioni periodiche

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

a scelta del Cliente

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi

[22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

piano alla francese

Tipologia di rata

rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti

Periodicità delle rate

mensile/semestrale

Calcolo degli interessi

anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito

data scadenza rata

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
SENZA POLIZZA
Indice: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro
Indice periodi successivi: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro

Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi
2,750 %	4,250 %	50	310,18	402,79
2,750 %	4,250 %	30	411,53	490,27
2,750 %	4,250 %	20	545,46	615,29
2,750 %	4,250 %	10	957,40	1.013,98

Indice primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro
Indice periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)

Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,750 %	4,250 %	50	310,18	402,79	541,10	281,91
2,750 %	4,250 %	30	411,53	490,27	606,39	386,98
2,750 %	4,250 %	20	545,46	615,29	715,97	523,26
2,750 %	4,250 %	10	957,40	1.013,98	1.092,61	938,93

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

Indice primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro
Indice periodi successivi: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)

Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,750 %	4,500 %	50	310,18	419,26	559,31	295,86
2,750 %	4,500 %	30	411,53	504,12	621,71	399,14
2,750 %	4,500 %	20	545,46	627,41	729,13	534,28
2,750 %	4,500 %	10	957,40	1.023,61	1.102,69	948,11

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

CON POLIZZA FACOLTATIVA BluMutuo
Indice: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro
Indice periodi successivi: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro

Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi
2,750 %	4,250 %	50	371,88	483,11
2,750 %	4,250 %	30	457,12	544,65
2,750 %	4,250 %	20	584,37	659,21
2,750 %	4,250 %	10	990,45	1.048,99

Indice primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Indice periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,750 %	4,250 %	50	371,88	574,99	772,91	402,00
2,750 %	4,250 %	30	457,12	600,64	743,07	473,94
2,750 %	4,250 %	20	584,37	701,27	816,09	596,31
2,750 %	4,250 %	10	990,45	1.077,77	1.161,36	997,98

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

Indice primo periodo: IRS "lettera" a 2 anni relativo all'euro						
Indice periodi successivi: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE)						
Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
2,750 %	4,500 %	50	371,88	598,55	798,97	421,96
2,750 %	4,500 %	30	457,12	617,63	761,87	488,85
2,750 %	4,500 %	20	584,37	715,10	831,11	608,88
2,750 %	4,500 %	10	990,45	1.088,01	1.172,08	1.007,74

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

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI

È possibile acquistare le coperture assicurative attraverso la sottoscrizione di **polizze offerta dalla Banca in qualità di intermediario assicurativo di talune imprese di assicurazione oppure tramite altri distributori assicurativi per conto di qualsiasi impresa di assicurazione.**

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Nel caso di polizza assicurativa obbligatoria il Cliente è tenuto a sottoscrivere un'altra polizza, per la durata residua del mutuo.

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA

1) Al fine di sottoscrivere il Mutuo, il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile ipotecato contro i seguenti eventi:

- Incendio,
- Fulmine,
- Esplosione/Implosione;
- Scoppio;
- Caduta di aeromobili e corpi celesti;
- Onda sonora;
- Caduta ascensori o montacarichi;
- Urto veicoli e natanti;
- Fuoriuscita di fumo, gas o vapori;
- Spese di demolizione e sgombero.

2) La polizza deve avere le seguenti caratteristiche:

- una durata pari a quella del finanziamento o, in caso di disdetta o recesso per diritto di ripensamento della polizza, pari alla durata residua del finanziamento;
- un "valore assicurato" pari al costo di costruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale costruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area e gli oneri di urbanizzazione;
- il vincolo a favore della Banca.

Nei casi di disdetta o recesso per diritto di ripensamento il cliente deve presentare obbligatoriamente un'altra polizza con una qualunque impresa di assicurazione, che copra almeno gli eventi di cui al punto 1) e abbia le caratteristiche di cui al punto 2).

Polizze distribuite dalla Banca**Polizza BluCasa**

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, il Cliente può scegliere di acquistare la garanzia "Incendio" della polizza BluCasa di CARGEAS Assicurazioni S.p.A. proposta dalla Banca.

Il premio annuo della garanzia "Incendio" si ottiene applicando il tasso fisso dello 0,10 per mille al "valore assicurato" a cui vanno aggiunte le imposte che sono pari al 22,25% del premio imponibile. Sul premio relativo a questa copertura "Incendio" non sono riconosciute provvigioni alla Banca.

Per i contenuti tecnici della polizza BluCasa (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set Informativo, disponibile presso le Filiali della Banca e sul sito internet dell'impresa di assicurazione www.cargeas.it.

Polizze distribuite da altri soggetti

In alternativa a quella proposta dalla Banca, il Cliente può acquistare la copertura assicurativa richiesta presso distributori assicurativi di qualsiasi impresa di assicurazione con il rispetto delle garanzie e delle caratteristiche sopra indicate. La polizza deve essere sempre vincolata a favore della Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE**Polizza assicurativa accessoria**

È facoltà del Cliente stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta, polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimonio dal rischio - connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del mutuo ed esporsi, conseguentemente, alle azioni di recupero che la Banca potrebbe attivare.

Le polizze sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizze distribuite dalla Banca

Polizza BluMutuo

La Banca offre la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluMutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo vita e garanzie del ramo danni, **non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta**, interviene:

- con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte o l'invalidità permanente totale da malattia o infortunio;
- con un indennizzo pari a un determinato numero di rate in caso di perdita d'impiego (solo per lavoratore dipendente privato);
- con un indennizzo pari a un determinato numero di rate in caso di inabilità temporanea totale al lavoro da infortunio o malattia (solo per lavoratore autonomo, lavoratore del Pubblico Impiego o Non lavoratore).

Le coperture del ramo vita sono fornite da Aviva Vita S.p.A., da BancAssurance Popolari S.p.A. o da Lombarda Vita S.p.A. in base alla locazione territoriale della Filiale; l'abbinamento della compagnia alla Filiale è consultabile tramite il seguente link [\(A8 01.01.001](#) - Suddivisione territoriale Compagnie Vita) o verificabile direttamente in Filiale.

Le coperture del ramo danni sono fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A..

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede il premio unico anticipato (senza possibilità di frazionamento) e finanziato all'interno del mutuo.

La copertura decorre dalle ore 24 del giorno di perfezionamento del contratto previa sottoscrizione del modulo assicurativo.

Spese per assicurazione facoltativa BluMutuo

(abbinabile a mutui di importo da 25.000,00 euro fino a 500.000,00 euro e di durata massima fino a 40 anni)

premio unico comprensivo dei costi delle garanzie vita e danni, calcolato con riferimento alla copertura base, utilizzando la seguente formula:

$$(0,0181\% \cdot C \cdot Dm) + (0,0098\% \cdot C \cdot Dm) = (0,0279\% \cdot C \cdot Dm)$$

dove:

- C = capitale finanziato
- Dm = durata in mesi del mutuo
- 0,0181% = tasso garanzia TCM
- 0,0098% = tasso garanzia IPT-MI

La polizza BluMutuo è composta dalle seguenti garanzie (non vendibili singolarmente):

GARANZIE CHE COPRONO TUTTA LA DURATA DEL MUTUO (COPERTURA BASE)	PREMIO UNICO	IMPRESA DI ASSICURAZIONE
Temporanea in Caso di Morte (in forma collettiva)	0,0181% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Aviva Vita S.p.A.
		BancAssurance Popolari S.p.A.
		Lombarda Vita S.p.A.
Invalidità Permanente Totale da infortunio (IPTi)	0,0098% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Cargeas S.p.A.
Invalidità Permanente Totale da malattia (IPTm)		
Durata massima della copertura pari alla durata del mutuo, comunque non superiore a 40 anni		

Nel caso in cui lo status lavorativo del Cliente è "Lavoratore dipendente privato", il mutuo ha una durata inferiore a 15 anni e l'età dell'assicurato a fine ammortamento è inferiore a 68 anni è possibile sottoscrivere in aggiunta alla Copertura Base, la copertura opzionale:

GARANZIE OPZIONALI	PREMIO UNICO	IMPRESA DI ASSICURAZIONE
Perdita impiego	0,0135% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Cargeas S.p.A.

Nel caso in cui lo status lavorativo del Cliente è "Lavoratore autonomo, lavoratore del Pubblico Impiego o Non lavoratore" è possibile sottoscrivere in aggiunta alla Copertura Base, la copertura opzionale:

GARANZIE OPZIONALI	PREMIO UNICO	IMPRESA DI ASSICURAZIONE
Inabilità Temporanea Totale	0,0027% del capitale assicurato e in base alla durata del mutuo	Cargeas S.p.A.

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluMutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set Informativo, disponibile presso le Filiali di UBI Banca e sul sito internet delle Compagnie (www.avivaitalia.it, www.bancassurance.it, www.cargeas.it, www.lombardavita.it).

Le polizze assicurative accessorie al mutuo sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	non prevista
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Assicurazione facoltative immobile	tutte le assicurazioni facoltative relative all'immobile sottoscrivibili dal cliente ad eccezione della polizza incendio obbligatoria
Imposta di registro	nella misura prevista per Legge
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 520,00 EUR
Spese per riduzione mutuo:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità ⁽⁷⁾	1,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Penale per estinzione anticipata:	
- per acquisto immobile ad uso abitativo	0,000 %
- per tutte le altre finalità	1,000 %
	del capitale anticipatamente restituito
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'intestazione del mutuo	110,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili
Accollo mutuo	250,00 EUR
	escluse spese ed onorari notarili

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁸⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁹⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽¹⁰⁾

- occupazione ⁽¹¹⁾;
- professione ⁽¹²⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹³⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹⁴⁾.

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

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

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

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione del Finanziatore, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
 Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta del Finanziatore prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.
 Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (3) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (4) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (5) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (6) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (7) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (8) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (9) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (10) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (11) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (12) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (13) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (14) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (15) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

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

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

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

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

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

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

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

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

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

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

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FAIRONE

Società per Azioni

Sede Legale e Sede Operativa: 20146 MILANO, Piazza Sicilia 7

Codice Fiscale e Partita IVA: 06936210969 – REA MI n. 1924509 – CCIAA 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215 dal 19 marzo 2013

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM

Società per Azioni

Sede Legale: 20124 MILANO, Via F. Casati 1/A

Sede Operativa: 20146 MILANO, Via Desenzano 2

Codice Fiscale e Partita IVA: 09150670967 – REA n. 2072033

Iscrizione Albo delle SIM al n. 291 con delibera Consob n. 19510/2016

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

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

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

ALTRO**IL MUTUO PREFIX**

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

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

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

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

PER SAPERNE DI PIÙ

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

300 mesi (pari a 25 anni) e 100.000,00 EUR con rimborso mensile

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

Importo totale del credito (*)	98.550,00 EUR
Costo totale del credito	21.111,75 EUR
Importo totale dovuto dal Cliente	119.661,75 EUR
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) (**)	1,610 %

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

(*) Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ovvero l'importo finanziato al netto del costo della polizza accessoria, se sottoscritta, e di tutte le spese trattenute all'erogazione.

(**) Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni non obbligatorie per Legge, assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili. L'ipotesi di calcolo del TAEG non comprende le eventuali spese connesse a "pegni e derivati".

Importo finanziabile:

- minimo	1.000,00 EUR
- massimo	500.000,00 EUR

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

Durata:

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

Garanzie accettate

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

Valute disponibili

Euro

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

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo: (I)	primo periodo (tasso fisso)	periodo successivo (tasso indicizzato)
- indici di riferimento:	IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administrator (ICE)	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile) Amministratore dell'indice: European Money Market Institute (EMMI)
- ultimo valore assunto	-0,200 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)	-0,250 % (III) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2020	01/06/2020
- spread	max. 1,700 punti percentuali	max. 1,650 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (IV)	nominale max. 1,500 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.	nominale max. 1,400 % qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello Spread fosse pari ad un valore inferiore allo Spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di un tasso minimo contrattuale, pari allo Spread -0,30 p.p.
per il periodo a tasso indicizzato il tasso applicato non potrà essere comunque superiore al tasso "cap" 3,650 %		
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del documento.		
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente documento (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.		
(III) Media semplice delle quotazioni del Tasso Euribor, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) 2 (due) giorni prima della scadenza del mese. Tale media mensile tiene conto di due c.d. "giorni/valuta", per cui le serie storiche delle rilevazioni, prese in considerazione per il calcolo, contengono i dati di tutti i giorni del mese, eccettuati gli ultimi due e con l'aggiunta degli ultimi due giorni lavorativi del mese precedente.		
(IV) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra. AVVERTENZE: - il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento; - nel corso del rapporto il valore dell'indice può cambiare determinando una variazione del tasso di interesse e, di conseguenza, dell'importo o del numero delle rate.		

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

Modalità di determinazione del tasso:

- a tasso fisso:

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

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

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

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

- a tasso indicizzato:

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

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

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

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

- periodicità di revisione

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

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

SPESE
SPESE STIPULA DEL CONTRATTO
Istruttoria ⁽¹⁾ 1.200,00 EUR
Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca):

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

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

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

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

 - certificato di abitabilità **50,00 EUR**
 - denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto **70,00 EUR**
 - denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto **35,00 EUR**
 - certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA **70,00 EUR**
Avvertenza: i costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente
Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto) e successive modifiche ed integrazioni:

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

 Spese assicurazione fabbricati obbligatoria (rischio incendio) **a carico Banca**
 Spese di eventuale mediazione creditizia **spese concordate e pagate direttamente al mediatore creditizio da parte del Cliente**

 Spese di custodia ed amministrazione di valori presenti in caso di garanzie tramite pegno **consultare il Foglio Informativo [14.01.001](#)**
SPESE GESTIONE DEL RAPPORTO
Gestione pratica non prevista
Incasso rata 1,50 EUR
applicabile per tutte le modalità di addebito previste
COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

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

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

 - spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge **1,11 EUR**
 - inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾ **0,00 EUR**

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

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

1,11 EUR
0,00 EUR

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

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

Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni

prima rata utile successiva all'invio

Periodicità invio comunicazioni periodiche

annuale

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

- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori

a scelta del Cliente

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

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

- Rilascio certificazioni e servizi diversi

[22.01.004](#)

- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi

[22.01.011](#)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento

piano alla francese

Tipologia di rata

rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti

Periodicità delle rate

mensile

Calcolo degli interessi

anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito

data scadenza rata

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Indice primo periodo: IRS "lettera" a 1 anno relativo all'euro						
Indice periodi successivi: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile - rilevazione mensile)						
Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
primo periodo	periodi successivi		primo periodo	periodi successivi		
1,500 %	1,400 %	25	401,43	396,92	493,00	313,51
1,500 %	1,400 %	20	484,04	479,66	571,74	397,57
1,500 %	1,400 %	15	622,24	618,02	705,54	537,76
1,500 %	1,400 %	10	899,41	895,41	977,07	818,27

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

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet del Finanziatore www.ubibanca.com.

SERVIZI ACCESSORI
POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA
Polizza Incendio Fabbricato

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

ALTRO

Gli oneri derivanti dall'inadempimento non potranno complessivamente essere in ogni caso superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti dalla Banca a causa dell'inadempimento stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 2 TUB ed eventuali disposizioni di attuazione.

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	max. 60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽⁵⁾	max. 20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁶⁾

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:

- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:

- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI ⁽⁷⁾

- occupazione ⁽⁸⁾;
- professione ⁽⁹⁾;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente ⁽¹⁰⁾;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare ⁽¹¹⁾.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI ⁽¹²⁾

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

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

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

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITÀ DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

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

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali del Finanziatore. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore BancarioFinanziario, la Banca e il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un Debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al Creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Costo totale del credito	Indica l'ammontare di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il Finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Importo totale del credito	Indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	Indica la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice IRS	L'indice IRS, quale indice di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il Debitore non può più pagare il suo debito, il Creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

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

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata solo in caso di conclusione del contratto di credito.
- (2) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (4) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (5) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.
- (6) **Documenti di identità per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente e/o i garanti non sono intestatari di alcun rapporto continuativo (conto corrente, libretto a risparmio, deposito titoli, ...) presso lo Sportello della Banca interpellato.
- (7) **Informazioni per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.
- (8) **Occupazione:** dipendente a tempo indeterminato, dipendente con altri contratti, autonomo/libero professionista, studente, pensionato.
- (9) **Professione:** agente assicurativo, agente di commercio, architetto, artigiano, artista, avvocato, bancario, casalinga, commercialista, commerciante, consulente, dipendente, dirigente, Funzionario PA/Ufficiale, dirigente/Funzionario, farmacista, geometra, giornalista, imprenditore, imprenditore agricolo, ingegnere, insegnante, medico, membro di clero, non occupato, notaio, pensionato, politico, professore universitario, sportivo professionista, studente, altra professione.
- (10) **Dati relativi alle spese e tenore di vita del nucleo familiare del Cliente:** mutui, prestiti, affitto e spese variabili mensili relativi a casa, famiglia, salute e benessere, auto e trasporti, altre spese.
- (11) **Dati relativi al patrimonio del nucleo familiare:** valore dell'abitazione in cui si abita se di proprietà, valore di altri immobili e altri beni che venderebbe in caso di necessità, ammontare degli investimenti presso la Banca o altri Istituti, ammontare della liquidità presso la Banca o altri Istituti.
- (12) **Documenti reddituali garanti per mutuo:** i documenti sono richiesti quando il richiedente non fruisce di alcun affidamento presso lo Sportello della Banca interpellato, oppure se quanto presentato in passato non è più rispondente alla realtà economica del momento.

DATI 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.