

## Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

### Mutuo Acquisto - Tasso Fisso

Prodotto richiedibile on-line tramite il sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it), i portali degli intermediari del credito e le reti abilitate.

#### Informazioni sul Finanziatore e sull'intermediario del credito

**Banca Widiba S.p.A.**

Sede Sociale e Direzione Generale: **via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano**

Numero verde: **800-225577**

E-mail: **[info@widiba.it](mailto:info@widiba.it) - [richieste@widipec.it](mailto:richieste@widipec.it) / [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it)**

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia **5760** - Codice Banca **3442**

Gruppo IVA MPS P. Iva: **01483500524**

Codice fiscale e n. Iscrizione al Registro delle imprese di Milano: **08447330963**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale **€ 170.000.000 i.v.**

## 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.

## I tipi di mutuo e i loro rischi

Il Mutuo Widiba può essere sottoscritto: a Tasso Fisso o a Tasso Variabile.

### Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più 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.

### Per saperne di più

La Guida pratica "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.Bancaditalia.it](http://www.Bancaditalia.it) e sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

## Principali condizioni economiche

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 42.335,43**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 142.335,43**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 4,00%**

**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 3,73% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a € 700, le spese di perizia pari a € 300 e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto della prima casa è pari allo 0,25% del capitale finanziato.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Dati aggiornati al 20/01/2023.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative.**

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 42.335,43**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 142.335,43**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 4,00%**

**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le**
**polizze assicurative facoltative: 4,22%**
**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**
**Premio polizze facoltative: € 1.811,30**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 3,73% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a € 700, le spese di perizia pari a € 300 e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; la polizza facoltativa; l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto della prima casa è pari allo 0,25% del capitale finanziato.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per il calcolo dell'**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative** è stato considerato un premio pari a € 1.811,30. Dati aggiornati al 20/01/2023.

Relativamente alla polizza facoltativa si specifica che il prodotto preso in considerazione per il calcolo del TAEG è AXA MPS Vita Sicuro Unico: si tratta di una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contratto prevede il pagamento di un premio unico anticipato in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere al momento della sottoscrizione.

A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato/dirigente (per le professioni a rischio la polizza vita prevede un sovrappremio che varia sulla base della professione stessa) pagherà un premio assicurativo pari a:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 685,30
35	15 ANNI	€ 1.170,70
35	20 ANNI	€ 1.811,30
35	25 ANNI	€ 2.656,90
35	30 ANNI	€ 3.775,60

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

**(\*) La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**Importo e durata**

Importo massimo finanziabile Fino al 80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di acquisto

Massimo: € 1.000.000,00

Durata del mutuo Minima: 120 mesi (10 anni)

Massima: 360 mesi (30 anni)

**Garanzie**

Garanzie accettate

Per la concessione del mutuo Widiba richiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sul bene oggetto del finanziamento per un valore pari al 150% del mutuo concesso. Il valore dell'immobile oggetto d'ipoteca sarà valutato attraverso una perizia i cui costi di esecuzione sono interamente a carico della Banca. La Banca, a sua discrezione, potrà richiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.

Massimo: € 1.000.000,00

**Tassi disponibili**

Tasso di interesse nominale annuo (TAN) Tasso fisso per tutta la durata del mutuo, determinato in base al mese di stipula e dato dalla somma di:

- IRS (indice di riferimento)
- Spread

Indice di riferimento	<b>IRS</b> (Interest Rate Swap) lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta, es. l'IRS a 20 anni per un mutuo di durata 16 anni) rilevato il giorno 20 del mese precedente la stipula e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Qualora il giorno di rilevazione del tasso prima indicato sia festivo, si utilizzerà l'IRS relativo al giorno lavorativo immediatamente precedente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration).					
Spread	Spread differenti in base alla durata del mutuo e al Loan To Value (LTV), ovvero alla percentuale tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile.					
	<b>Durata del mutuo:</b>	<b>10 anni</b>	<b>15 anni</b>	<b>20 anni</b>	<b>25 anni</b>	<b>30 anni</b>
	LTV fino al 40%	1,05%	1,00%	1,00%	1,20%	1,20%
	LTV fino al 50%	1,05%	1,00%	1,00%	1,20%	1,20%
	LTV fino al 60%	1,05%	1,00%	1,00%	1,20%	1,20%
	LTV fino al 70%	1,05%	1,00%	1,00%	1,20%	1,20%
	LTV fino al 80%	1,10%	1,05%	1,05%	1,25%	1,30%
Validità catalogo	Condizioni valide per richieste inserite fino al 16 febbraio 2023 e stipule entro il 31 luglio 2023.					
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso Annuo Nominale					

## Spese

### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	€ 700 (trattenute dall'importo erogato)
Spese di assistenza specialistica	Fino allo 0,50% dell'importo del finanziamento erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000
Perizia	€ 300 (trattenute dall'importo erogato) La perizia sul valore dell'immobile è effettuata a cura di una società esterna specializzata ed i costi sono a carico del Cliente.
<b>Spese gestione pratica</b>	
Commissione di gestione	€ 0
Incasso rata	€ 0
<b>Spese per ipoteca</b>	
Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Rinnovazione Di Ipoteca	€ 0
Restrizione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Riduzione di ipoteca	€ 0
<b>Spese accollo mutuo</b>	
Accollo mutuo (subingressi)	€ 0
<b>Spese per conteggio debito residuo</b>	
Spese per conteggio debito residuo	€ 0 L'importo verrà percepito solo se l'estinzione, totale o parziale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
<b>Spese varie</b>	
Spese certificazione di interessi	€ 0

Duplicato di quietanza	€ 0
Spese copia piano di ammortamento	€ 0
Spese per invio lettera di sollecito	€ 0
Spese per certificazione sussistenza credito	€ 0
Spese per la produzione, l'imbustamento e la spedizione della rendicontazione periodica	
Online	€ 0
Cartaceo	Cfr. "Tariffe spedizioni postali e modulo di assegni", pubblicato all'interno della sezione Trasparenza del sito <a href="http://www.bancawidiba.it">www.bancawidiba.it</a>
Altre spese	
Spese per ricontrattualizzazione mutui	€ 0
Compenso per rimborso anticipato parziale	€ 0 Sono consentiti rimborsi parziali a partire da € 1.000, con un massimo di una operazione a bimestre.
Compenso per rimborso anticipato totale	€ 0

## Piano ammortamento

Istruttoria	"Francese"
Tipo di ammortamento	Costante
Tipologia di rata	Mensile

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

## Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
4,04%	10	1.014,39 €
3,92%	15	735,70 €
3,73%	20	591,87 €
3,69%	25	510,90 €
3,58%	30	453,54 €

Per il calcolo esemplificativo, l'IRS utilizzato è quello rilevato il 20/12/2022 in funzione della durata del finanziamento e maggiorato dello spread previsto.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato online sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

## Servizi accessori

### POLIZZE OBBLIGATORIE

#### Polizza obbligatoria scoppio e incendio

Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

**Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.**

#### Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato

I contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;

- un capitale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile risultante dalla perizia di stima.
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- premio unico anticipato;
- appendice di vincolo a favore di Banca Widiba

**Si ricorda che la Polizza obbligatoria scoppio e incendio è gratuita per i Clienti che hanno inserito la richiesta di mutuo entro il 16 febbraio 2022, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo.**

#### MUTUO COPERTO INCENDIO CASA - WIDIBA

Mutuo Coperto Incendio Casa - Widiba è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione da eventi quali incendio, fulmine, esplosione e scoppio, fumo, gas e vapori, bang sonico, caduta di aeromobili, urto veicoli stradali, fenomeno elettrico - limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricati, eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato di € 0,245 per ogni 1.000,00 Euro di valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

– entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato;

– per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte. Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

#### POLIZZE FACOLTATIVE

**La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo e sottoscrivibili solamente per il tramite di un Consulente Finanziario Widiba; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

#### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS MUTUO PROTETTO"

AXA MPS Mutuo Protetto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati la corresponsione in unica soluzione di un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contraente può scegliere di assicurarsi per un capitale compreso tra €20.000 e €300.000 (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute) e oltre €300.000 (con visita medica) con una durata uguale a quella del finanziamento, sostenendo un impegno economico costante nel tempo e fiscalmente detraibile dalle imposte.

Il contratto prevede il pagamento di un premio annuo costante in funzione dell'età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere per un numero di annualità inferiore alla durata del contratto.

Età assicurato: Alla sottoscrizione 18 - 70 anni. Per età comprese tra 60 e 70 anni, visita medica ed esame delle urine. Età massima a scadenza 80 anni. Durata: a scelta del contraente, minimo 5 anni - massimo 30 anni.

#### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS VITA SICURA UNICO"

Il prodotto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente a premio unico.

Età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni; massimale assicurato: fino ad un massimo di € 300.000 per persona assicurata e per assicurato con età di ingresso fino a 60 anni (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute); per massimali superiori o se l'assicurato abbia un'età compresa tra 60 e 70 anni, indipendentemente dall'esito del questionario Stato Salute, è sempre necessaria la visita medica; con durata uguale a quella del finanziamento e comunque con un minimo di 5 anni ed un massimo di 30 anni (l'assicurato, alla scadenza contrattuale non potrà avere un'età superiore agli 80 anni).

#### Assistenza specialistica

Uno **Specialista Mutui Widiba** fornirà costantemente supporto tecnico (telefonico e via e-mail) in tutte le fasi della richiesta di mutuo fino alla stipula.

È possibile inoltre avvalersi di un servizio dedicato di supporto e affiancamento fornito dai Consulenti Finanziari Widiba. Tale servizio prevede una commissione massima di 0,50% sul mutuo erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000.

**Si informa che, con riferimento ai mutui Widiba, non viene prestato alcun servizio di consulenza ai sensi dell'art. 120-terdecies TUB.**

## Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Tasso di mora	Pari al Tasso Annuo Nominale maggiorato di 1%
Sospensione pagamento rate	€ 0
Adempimenti notarili	Sono a carico del Cliente le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, allo svincolo, alla cancellazione e al rinnovo dell'ipoteca.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/1973 § 0,25% del capitale erogato in caso di finanziamento per acquisto della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986 § 2% del capitale erogato nel caso in cui il finanziamento sia stato concesso per finalità diverse dall'acquisto della prima casa di abitazione. I finanziamenti per l'acquisto di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 64 D.L. 73/2021 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

## Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** al massimo 60 giorni.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono dal momento della consegna della documentazione completa alla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.
- **Disponibilità dell'importo:** contestuale alla stipula (atto notarile) salvo verifica delle caratteristiche dell'operazione in fase di approvazione della pratica di mutuo.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono tra la stipula dell'atto e l'effettiva messa a disposizione della somma. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

## Scelta del regime fiscale

Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime d'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.

## Informazione 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 i limiti di validità dell'offerta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI	A CHI CHIEDERLI
Documento d'identità fronte e retro (Carta di identità, Patente o Passaporto)	Anagrafe del Comune, Questura o Motorizzazione Civile
Tessera sanitaria fronte e retro	Agenzia delle Entrate o Asl
Certificato di Residenza e Stato di famiglia (singoli e contestuale)	Anagrafe del Comune
Certificato di Stato civile	Anagrafe del Comune
Permesso di soggiorno (solo in caso di cittadini extracomunitari)	Questura

Certificato di matrimonio con annotazioni (per attestazione del regime di separazione dei beni)	Anagrafe del Comune
Sentenza di separazione o divorzio o decreto con omologa (se separato/divorziato)	Tribunale
Copia del permesso di soggiorno (se extracomunitario)	Questura
Altra documentazione anagrafica	-
<b>DOCUMENTI REDDITUALI</b>	<b>A CHI CHIEDERLI</b>
Ultimo estratto conto personale	Istituto Bancario
Lista ultimi movimenti a partire dall'ultimo estratto conto personale ad oggi	Istituto Bancario
Altri rapporti bancari	-
Ultima busta paga	Datore di lavoro
Penultima busta paga	Datore di lavoro
Certificazione Unica dell'ultimo anno	Datore di lavoro
Certificazione Unica del penultimo anno	Datore di lavoro
730 o Modello Unico dell'ultimo anno	CAF o Commercialista
Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Certificazione Unica dell'ultimo anno	INPS o Cassa di previdenza
Modello OBIS M o Ultimo cedolino	INPS o Cassa di previdenza
Contratto di lavoro in essere	Datore di lavoro
Documentazione comprovante eventuali altri redditi	-

**Il Cliente si impegna altresì a fornire qualsiasi documento e/o informazione rilevante per la valutazione del merito creditizio nella consapevolezza che, laddove le informazioni fornite risultino false e/o intenzionalmente omesse, la Banca ha facoltà di risolvere il contratto di credito.**

**Per la valutazione del merito di credito saranno consultate le seguenti Banche Dati:**

- CRIF S.p.A. con sede legale in Bologna - Ufficio Relazioni con il Pubblico: Via Zanardi 41 - 40131 Bologna. Fax: 051 6458940, Tel: 051 6458900, sito internet: [www.consumatori.crif.com](http://www.consumatori.crif.com)
- EXPERIAN-CERVED INFORMATION SERVICES S.p.A. - Sede Legale: Piazza dell'Indipendenza, 11/B, 00185 Roma, Italia, tel. 199.183.538, sito internet: <http://www.experian.it/>

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione parziale comporta il ricalcolo delle rate sulla base del tasso di interesse contrattuale originario, del nuovo capitale residuo e della durata residua del piano di ammortamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – in un'unica soluzione - prima della scadenza del mutuo.

### Portabilità del finanziamento

È prevista la possibilità di trasferire il contratto di credito ad un altro finanziatore (cd. Surroga), mantenendo i diritti e le garanzie del finanziamento originario. In altre parole, la Surroga è la sostituzione di un mutuo, originariamente concesso per l'acquisto della prima o seconda casa o ristrutturazione, con un nuovo mutuo erogato da un altro Istituto.



Non sono previste operazioni di surroga fra le banche del Gruppo Montepaschi. A titolo esemplificativo, Widiba S.p.A non surroga mutui emessi da Banca Monte dei Paschi di Siena.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni. Tale termine decorre dal momento in cui il cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

### Procedure di reclamo e ricorso

Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami inviando una comunicazione PEC all'indirizzo [reclami@widipec.it](mailto:reclami@widipec.it) o una raccomandata A/R all'indirizzo di via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano.

La Banca Widiba fornisce una replica al cliente al massimo entro 60 giorni di calendario decorrenti dalla data di ricezione del reclamo per tutti i servizi prestati (prodotti e servizi bancari – strumenti finanziari – servizi di investimento).

Fanno eccezione i reclami relativi:

- ai servizi d'intermediazione assicurativa i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 45 giorni di calendario;
- alla possibile violazione delle norme afferenti al "Codice di condotta per i sistemi informativi gestiti da soggetti privati in tema di crediti al consumo, affidabilità e puntualità nei pagamenti", per cui i tempi massimi di riscontro sono 30 giorni lavorativi (prorogabili per ulteriori due mesi in casi eccezionali e motivati) così come previsto dall'art.12 comma 3 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR);
- ai servizi di pagamento i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 15 giorni lavorativi; tuttavia per quest'ultimi, in situazioni eccezionali, il termine è esteso a 35 giorni lavorativi previo invio al cliente di una risposta interlocutoria entro i citati 15 giorni, nella quale sono indicate le ragioni del ritardo ed il termine entro cui sarà fornita la risposta definitiva.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto o di un diverso contratto successivamente concluso con la Banca deve preventivamente, ove previsto dalla legge pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF o esperire la procedura di mediazione secondo quanto sopra riportato.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 28/2010 e specializzato in materia bancaria e finanziaria

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti [www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it) ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica. In particolare si informa il Cliente che può rivolgersi, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 1- quinquies, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, al Prefetto affinché questo segnali all'Arbitro Bancario Finanziario, espletata la procedura di legge, specifiche problematiche relative ai comportamenti della Banca in sede di valutazione del merito di credito del Cliente (es. mancata erogazione, mancato incremento o revoca di un finanziamento, inasprimento delle condizioni applicate). A tal fine il Cliente deve presentare istanza al prefetto secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione degli Interni. Rimane fermo il diritto del Cliente di adire direttamente l'ABF, secondo le procedure ordinarie, fino al momento in cui il prefetto non abbia trasmesso la segnalazione.

Il Cliente può altresì presentare esposti a Banca d'Italia e alla Consob, lasciando impregiudicato il proprio diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

Ulteriori informazioni in merito alle procedure di reclamo, alle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie e alla procedura di mediazione sono pubblicate sul Sito.

### **Conseguenze dell'inadempimento per il cliente**

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

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

## Legenda

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.
EURIBOR	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente alle ore 11 antimeridiane di Bruxelles come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito, selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).
Imposta sostitutiva	Imposta pari al 2% (seconda casa), o allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Offerta fuori sede	L'offerta (ossia la promozione, il collocamento, la conclusione di contratti relativi a operazioni e servizi Bancari e finanziari) svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data valuta di erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (nel senso di compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di riferimento rilevato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre al quale il tasso di 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.

## Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

### Mutuo Acquisto - Tasso Variabile

Prodotto richiedibile on-line tramite il sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it), i portali degli intermediari del credito e le reti abilitate.

#### Informazioni sul Finanziatore e sull'intermediario del credito

**Banca Widiba S.p.A.**

Sede Sociale e Direzione Generale: **via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano**

Numero verde: **800-225577**

E-mail: **[info@widiba.it](mailto:info@widiba.it) - [richieste@widipec.it](mailto:richieste@widipec.it) / [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it)**

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia **5760** - Codice Banca **3442**

Gruppo IVA MPS P. Iva: **01483500524**

Codice fiscale e n. Iscrizione al Registro delle imprese di Milano: **08447330963**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale **€ 170.000.000 i.v.**

## 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.

## I tipi di mutuo e i loro rischi

Il Mutuo Widiba può essere sottoscritto: a Tasso Fisso o a Tasso Variabile.

### Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più 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.

### Per saperne di più

La Guida pratica "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.Bancaditalia.it](http://www.Bancaditalia.it) e sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

## Principali condizioni economiche

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 35.524,84**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 135.524,84**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 3,43%**

**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 3,18% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a € 700, le spese di perizia pari a € 300 e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto della prima casa è pari allo 0,25% del capitale finanziato.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Dati aggiornati al 20/01/2023.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative.**

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 35.524,84**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 135.524,84**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 3,43%**

**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative: 3,64%**

**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**

**Premio polizze facoltative: € 1.811,30**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 3,18% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a € 700, le spese di perizia pari a € 300 e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; la polizza facoltativa; l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto della prima casa è pari allo 0,25% del capitale finanziato.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per il calcolo dell'**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative** è stato considerato un premio pari a € 1.811,30. Dati aggiornati al 20/01/2023.

Relativamente alla polizza facoltativa si specifica che il prodotto preso in considerazione per il calcolo del TAEG è AXA MPS Vita Sicuro Unico: si tratta di una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contratto prevede il pagamento di un premio unico anticipato in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere al momento della sottoscrizione.

A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato/dirigente (per le professioni a rischio la polizza vita prevede un sovrappremio che varia sulla base della professione stessa) pagherà un premio assicurativo pari a:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 685,30
35	15 ANNI	€ 1.170,70
35	20 ANNI	€ 1.811,30
35	25 ANNI	€ 2.656,90
35	30 ANNI	€ 3.775,60

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

**(\* La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

#### Importo e durata

Importo massimo finanziabile Fino al 80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di acquisto

Massimo: € 1.000.000,00

Durata del mutuo Minima: 120 mesi (10 anni)

Massima: 360 mesi (30 anni)

#### Garanzie

Garanzie accettate Per la concessione del mutuo Widiba richiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sul bene oggetto del finanziamento per un valore pari al 150% del mutuo concesso. Il valore dell'immobile oggetto d'ipoteca sarà valutato attraverso una perizia i cui costi di esecuzione sono interamente a carico della Banca. La Banca, a sua discrezione, potrà richiedere ulteriori garanzie reali e/o personali. Massimo: € 1.000.000,00

#### Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo (TAN) Il TAN è determinato dalla somma di:  
 - EURIBOR 3 mesi/360 (indice di riferimento)  
 - Spread

Indice di riferimento	<b>Euribor 3 mesi – base 360</b> rilevato il giorno 20 del mese precedente alla data di scadenza della rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Qualora il giorno di rilevazione del tasso prima indicato sia festivo, si utilizzerà l'Euribor relativo al giorno lavorativo immediatamente precedente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute).																																				
Spread	Spread differenti in base alla durata del mutuo e al Loan To Value (LTV), ovvero alla percentuale tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile.																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata del mutuo:</th> <th>10 anni</th> <th>15 anni</th> <th>20 anni</th> <th>25 anni</th> <th>30 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LTV fino al 40%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 50%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 60%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 70%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 80%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> <td>1,10%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata del mutuo:	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni	LTV fino al 40%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	LTV fino al 50%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	LTV fino al 60%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	LTV fino al 70%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	LTV fino al 80%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Durata del mutuo:	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni																																
LTV fino al 40%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%																																
LTV fino al 50%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%																																
LTV fino al 60%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%																																
LTV fino al 70%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%																																
LTV fino al 80%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%																																
Validità catalogo	Condizioni valide per richieste inserite fino al 16 febbraio 2023 e stipule entro il 31 luglio 2023.																																				
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso Annuo Nominale																																				

## Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	€ 700 (trattenute dall'importo erogato)
Spese di assistenza specialistica	Fino allo 0,50% dell'importo del finanziamento erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000
Perizia	€ 300 (trattenute dall'importo erogato) La perizia sul valore dell'immobile è effettuata a cura di una società esterna specializzata ed i costi sono a carico del Cliente.
Spese gestione pratica	
Commissione di gestione	€ 0
Incasso rata	€ 0
Spese per ipoteca	
Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Rinnovazione Di Ipoteca	€ 0
Restrizione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Riduzione di ipoteca	€ 0
Spese accollo mutuo	
Accollo mutuo (subingressi)	€ 0
Spese per conteggio debito residuo	
Spese per conteggio debito residuo	€ 0 L'importo verrà percepito solo se l'estinzione, totale o parziale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
Spese varie	
Spese certificazione di interessi	€ 0
Duplicato di quietanza	€ 0
Spese copia piano di ammortamento	€ 0
Spese per invio lettera di sollecito	€ 0
Spese per certificazione sussistenza credito	€ 0

Spese per la produzione, l'imbustamento e la spedizione della rendicontazione periodica	
Online	€ 0
Cartaceo	Cfr. "Tariffe spedizioni postali e modulo di assegni", pubblicato all'interno della sezione Trasparenza del sito <a href="http://www.bancawidiba.it">www.bancawidiba.it</a>
Altre spese	
Spese per ricontrattualizzazione mutui	€ 0
Compenso per rimborso anticipato parziale	€ 0 Sono consentiti rimborsi parziali a partire da € 1.000, con un massimo di una operazione a bimestre.
Compenso per rimborso anticipato totale	€ 0

### Piano ammortamento

Istruttoria	"Francese"
Tipo di ammortamento	Costante
Tipologia di rata	Mensile

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

### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,18%	10	973,94 €	1.111,37 €	-
3,18%	15	699,27 €	848,02 €	-
3,18%	20	563,65 €	718,00 €	-
3,18%	25	483,63 €	641,28 €	-
3,18%	30	431,37 €	591,18 €	-

Per il calcolo esemplificativo, l'Euribor 3mesi/360 utilizzato è quello rilevato il 20/12/2022 e maggiorato dello spread previsto.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato online sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

### Servizi accessori

#### POLIZZE OBBLIGATORIE

##### **Polizza obbligatoria scoppio e incendio**

Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

**Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.**

##### Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato

I contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile risultante dalla perizia di stima.
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- premio unico anticipato;
- appendice di vincolo a favore di Banca Widiba

**Si ricorda che la Polizza obbligatoria scoppio e incendio è gratuita per i Clienti che hanno inserito la richiesta di mutuo entro il 16 febbraio 2022, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo.**

## MUTUO COPERTO INCENDIO CASA - WIDIBA

Mutuo Coperto Incendio Casa - Widiba è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DAMNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione da eventi quali incendio, fulmine, esplosione e scoppio, fumo, gas e vapori, bang sonico, caduta di aeromobili, urto veicoli stradali, fenomeno elettrico - limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricati, eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato di € 0,245 per ogni 1.000,00 Euro di valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato;
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte. Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

## POLIZZE FACOLTATIVE

**La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo e sottoscrivibili solamente per il tramite di un Consulente Finanziario Widiba; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS MUTUO PROTETTO"

AXA MPS Mutuo Protetto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati la corresponsione in unica soluzione di un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contraente può scegliere di assicurarsi per un capitale compreso tra €20.000 e €300.000 (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute) e oltre €300.000 (con visita medica) con una durata uguale a quella del finanziamento, sostenendo un impegno economico costante nel tempo e fiscalmente detraibile dalle imposte.

Il contratto prevede il pagamento di un premio annuo costante in funzione dell'età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere per un numero di annualità inferiore alla durata del contratto.

Età assicurato: Alla sottoscrizione 18 - 70 anni. Per età comprese tra 60 e 70 anni, visita medica ed esame delle urine. Età massima a scadenza 80 anni. Durata: a scelta del contraente, minimo 5 anni - massimo 30 anni.

### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS VITA SICURA UNICO"

Il prodotto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente a premio unico.

Età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni; massimale assicurato: fino ad un massimo di € 300.000 per persona assicurata e per assicurato con età di ingresso fino a 60 anni (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute); per massimali superiori o se l'assicurato abbia un'età compresa tra 60 e 70 anni, indipendentemente dall'esito del questionario Stato Salute, è sempre necessaria la visita medica; con durata uguale a quella del finanziamento e comunque con un minimo di 5 anni ed un massimo di 30 anni (l'assicurato, alla scadenza contrattuale non potrà avere un'età superiore agli 80 anni).

## Assistenza specialistica

Uno **Specialista Mutui Widiba** fornirà costantemente supporto tecnico (telefonico e via e-mail) in tutte le fasi della richiesta di mutuo fino alla stipula.

È possibile inoltre avvalersi di un servizio dedicato di supporto e affiancamento fornito dai Consulenti Finanziari Widiba. Tale servizio prevede una commissione massima di 0,50% sul mutuo erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000.

**Si informa che, con riferimento ai mutui Widiba, non viene prestato alcun servizio di consulenza ai sensi dell'art. 120-terdecies TUB.**



## Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Tasso di mora	Pari al Tasso Annuo Nominale maggiorato di 1%
Sospensione pagamento rate	€ 0
Adempimenti notarili	Sono a carico del Cliente le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, allo svincolo, alla cancellazione e al rinnovo dell'ipoteca.
Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/1973 § 0,25% del capitale erogato in caso di finanziamento per acquisto della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986 § 2% del capitale erogato nel caso in cui il finanziamento sia stato concesso per finalità diverse dall'acquisto della prima casa di abitazione. I finanziamenti per l'acquisto di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 64 D.L. 73/2021 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

## Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: al massimo 60 giorni.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono dal momento della consegna della documentazione completa alla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.
- Disponibilità dell'importo: contestuale alla stipula (atto notarile) salvo verifica delle caratteristiche dell'operazione in fase di approvazione della pratica di mutuo.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono tra la stipula dell'atto e l'effettiva messa a disposizione della somma. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

## Scelta del regime fiscale

Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime d'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.

## Informazione 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 i limiti di validità dell'offerta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI	A CHI CHIEDERLI
Documento d'identità fronte e retro (Carta di identità, Patente o Passaporto)	Anagrafe del Comune, Questura o Motorizzazione Civile
Tessera sanitaria fronte e retro	Agenzia delle Entrate o Asl
Certificato di Residenza e Stato di famiglia (singoli e contestuale)	Anagrafe del Comune
Certificato di Stato civile	Anagrafe del Comune
Permesso di soggiorno (solo in caso di cittadini extracomunitari)	Questura
Certificato di matrimonio con annotazioni (per attestazione del regime di separazione dei beni)	Anagrafe del Comune

Sentenza di separazione o divorzio o decreto con omologa (se separato/divorziato)	Tribunale
Copia del permesso di soggiorno (se extracomunitario)	Questura
Altra documentazione anagrafica	-
<b>DOCUMENTI REDDITUALI</b>	<b>A CHI CHIEDERLI</b>
Ultimo estratto conto personale	Istituto Bancario
Lista ultimi movimenti a partire dall'ultimo estratto conto personale ad oggi	Istituto Bancario
Altri rapporti bancari	-
Ultima busta paga	Datore di lavoro
Penultima busta paga	Datore di lavoro
Certificazione Unica dell'ultimo anno	Datore di lavoro
Certificazione Unica del penultimo anno	Datore di lavoro
730 o Modello Unico dell'ultimo anno	CAF o Commercialista
Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Certificazione Unica dell'ultimo anno	INPS o Cassa di previdenza
Modello OBIS M o Ultimo cedolino	INPS o Cassa di previdenza
Contratto di lavoro in essere	Datore di lavoro
Documentazione comprovante eventuali altri redditi	-

**Il Cliente si impegna altresì a fornire qualsiasi documento e/o informazione rilevante per la valutazione del merito creditizio nella consapevolezza che, laddove le informazioni fornite risultino false e/o intenzionalmente omesse, la Banca ha facoltà di risolvere il contratto di credito.**

**Per la valutazione del merito di credito saranno consultate le seguenti Banche Dati:**

- CRIF S.p.A. con sede legale in Bologna - Ufficio Relazioni con il Pubblico: Via Zanardi 41 - 40131 Bologna. Fax: 051 6458940, Tel: 051 6458900, sito internet: [www.consumatori.crif.com](http://www.consumatori.crif.com)
- EXPERIAN-CERVED INFORMATION SERVICES S.p.A. - Sede Legale: Piazza dell'Indipendenza, 11/B, 00185 Roma, Italia, tel. 199.183.538, sito internet: <http://www.experian.it/>

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione parziale comporta il ricalcolo delle rate sulla base del tasso di interesse contrattuale originario, del nuovo capitale residuo e della durata residua del piano di ammortamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – in un'unica soluzione - prima della scadenza del mutuo.

### Portabilità del finanziamento

È prevista la possibilità di trasferire il contratto di credito ad un altro finanziatore (cd. Surroga), mantenendo i diritti e le garanzie del finanziamento originario. In altre parole, la Surroga è la sostituzione di un mutuo, originariamente concesso per l'acquisto della prima o seconda casa o ristrutturazione, con un nuovo mutuo erogato da un altro Istituto.

Non sono previste operazioni di surroga fra le banche del Gruppo Montepaschi. A titolo esemplificativo, Widiba S.p.A non surroga mutui emessi da Banca Monte dei Paschi di Siena.

## Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni. Tale termine decorre dal momento in cui il cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

## Procedure di reclamo e ricorso

Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami inviando una comunicazione PEC all'indirizzo [reclami@widipec.it](mailto:reclami@widipec.it) o una raccomandata A/R all'indirizzo di via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano.

La Banca Widiba fornisce una replica al cliente al massimo entro 60 giorni di calendario decorrenti dalla data di ricezione del reclamo per tutti i servizi prestati (prodotti e servizi bancari – strumenti finanziari – servizi di investimento).

Fanno eccezione i reclami relativi:

- ai servizi d'intermediazione assicurativa i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 45 giorni di calendario;
- alla possibile violazione delle norme afferenti al "Codice di condotta per i sistemi informativi gestiti da soggetti privati in tema di crediti al consumo, affidabilità e puntualità nei pagamenti", per cui i tempi massimi di riscontro sono 30 giorni lavorativi (prorogabili per ulteriori due mesi in casi eccezionali e motivati) così come previsto dall'art.12 comma 3 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR);
- ai servizi di pagamento i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 15 giorni lavorativi; tuttavia per quest'ultimi, in situazioni eccezionali, il termine è esteso a 35 giorni lavorativi previo invio al cliente di una risposta interlocutoria entro i citati 15 giorni, nella quale sono indicate le ragioni del ritardo ed il termine entro cui sarà fornita la risposta definitiva.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto o di un diverso contratto successivamente concluso con la Banca deve preventivamente, ove previsto dalla legge pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF o esperire la procedura di mediazione secondo quanto sopra riportato.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 28/2010 e specializzato in materia bancaria e finanziaria

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti [www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it) ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica. In particolare si informa il Cliente che può rivolgersi, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 1- quinquies, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, al Prefetto affinché questo segnali all'Arbitro Bancario Finanziario, espletata la procedura di legge, specifiche problematiche relative ai comportamenti della Banca in sede di valutazione del merito di credito del Cliente (es. mancata erogazione, mancato incremento o revoca di un finanziamento, inasprimento delle condizioni applicate). A tal fine il Cliente deve presentare istanza al prefetto secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione degli Interni. Rimane fermo il diritto del Cliente di adire direttamente l'ABF, secondo le procedure ordinarie, fino al momento in cui il prefetto non abbia trasmesso la segnalazione.

Il Cliente può altresì presentare esposti a Banca d'Italia e alla Consob, lasciando impregiudicato il proprio diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

Ulteriori informazioni in merito alle procedure di reclamo, alle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie e alla procedura di mediazione sono pubblicate sul Sito.

## **Conseguenze dell'inadempimento per il cliente**

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

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

## Legenda

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.
EURIBOR	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente alle ore 11 antimeridiane di Bruxelles come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito, selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).
Imposta sostitutiva	Imposta pari al 2% (seconda casa), o allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Offerta fuori sede	L'offerta (ossia la promozione, il collocamento, la conclusione di contratti relativi a operazioni e servizi Bancari e finanziari) svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data valuta di erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (nel senso di compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di riferimento rilevato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre al quale il tasso di 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.

## Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

### Mutuo Surroga - Tasso Fisso

Prodotto richiedibile on-line tramite il sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it), i portali degli intermediari del credito e le reti abilitate.

#### Informazioni sul Finanziatore e sull'intermediario del credito

**Banca Widiba S.p.A.**

Sede Sociale e Direzione Generale: **via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano**

Numero verde: **800-225577**

E-mail: **[info@widiba.it](mailto:info@widiba.it) - [richieste@widipec.it](mailto:richieste@widipec.it) / [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it)**

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia **5760** - Codice Banca **3442**

Gruppo IVA MPS P. Iva: **01483500524**

Codice fiscale e n. Iscrizione al Registro delle imprese di Milano: **08447330963**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale **€ 170.000.000 i.v.**

## 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.

## I tipi di mutuo e i loro rischi

Il Mutuo Widiba può essere sottoscritto: a Tasso Fisso o a Tasso Variabile.

### Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più 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.

### Per saperne di più

La Guida pratica "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.Bancaditalia.it](http://www.Bancaditalia.it) e sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

## Principali condizioni economiche

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 48.049,57**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 148.049,57**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 4,32%**

**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 4,18% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a zero, le spese di perizia pari a zero e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; per i mutui con finalità surroga non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Dati aggiornati al 20/01/2023.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative.**

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 48.049,57**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 148.049,57**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 4,32%**

**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative: 4,54%**
**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**
**Premio polizze facoltative: € 1.811,30**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 4,18% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a zero, le spese di perizia pari a zero e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; per i mutui con finalità surroga non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

**Per il calcolo dell'Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative** è stato considerato un premio pari a € 1.811,30. Dati aggiornati al 20/01/2023.

Relativamente alla polizza facoltativa si specifica che il prodotto preso in considerazione per il calcolo del TAEG è AXA MPS Vita Sicuro Unico: si tratta di una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contratto prevede il pagamento di un premio unico anticipato in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere al momento della sottoscrizione.

A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato/dirigente (per le professioni a rischio la polizza vita prevede un sovrappremio che varia sulla base della professione stessa) pagherà un premio assicurativo pari a:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 685,30
35	15 ANNI	€ 1.170,70
35	20 ANNI	€ 1.811,30
35	25 ANNI	€ 2.656,90
35	30 ANNI	€ 3.775,60

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

**(\* La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

### Importo e durata

Importo massimo finanziabile      Fino al 80% del valore di perizia per surroga  
 Minimo: € 80.000,00  
 Massimo: € 1.000.000,00

Durata del mutuo      Minima: 120 mesi (10 anni)  
 Massima: 360 mesi (30 anni)

### Garanzie

Garanzie accettate      In caso di surroga, Widiba subentra nelle garanzie associate al mutuo originario. Per la concessione del Mutuo Widiba richiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sul bene oggetto del finanziamento per un valore pari almeno al 150% del Mutuo concesso. Il valore dell'immobile oggetto di ipoteca sarà valutato attraverso una perizia i cui costi di esecuzione sono interamente a carico della Banca.

### Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo (TAN)      Tasso fisso per tutta la durata del mutuo, determinato in base al mese di stipula e dato dalla somma di:  
 - IRS (indice di riferimento)  
 - Spread

Indice di riferimento      **IRS** (Interest Rate Swap) lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta, es. l'IRS a 20 anni per un mutuo di durata 16 anni) rilevato il giorno 20 del mese precedente la stipula e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da

altro quotidiano equipollente. Qualora il giorno di rilevazione del tasso prima indicato sia festivo, si utilizzerà l'IRS relativo al giorno lavorativo immediatamente precedente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration).

Spread Spread differenti in base alla durata del mutuo e al Loan To Value (LTV), ovvero alla percentuale tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile:

Durata del mutuo:	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
LTV fino al 40%	1,50%	1,45%	1,45%	1,45%	1,35%
LTV fino al 50%	1,50%	1,45%	1,45%	1,45%	1,35%
LTV fino al 60%	1,50%	1,45%	1,45%	1,45%	1,35%
LTV fino al 70%	1,50%	1,45%	1,45%	1,45%	1,35%
LTV fino al 80%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,45%

Validità catalogo Condizioni valide per richieste inserite fino al 16 febbraio 2023 e stipule entro il 31 luglio 2023.

Tasso di interesse di preammortamento Pari al Tasso Annuo Nominale

## Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	€ 0
Spese di assistenza specialistica	Fino allo 0,50% dell'importo del finanziamento erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000
Perizia	€ 0 La perizia sul valore dell'immobile è effettuata a cura di una società esterna specializzata ed i costi sono a carico della Banca.

Spese gestione pratica

Commissione di gestione	€ 0
Incasso rata	€ 0

Spese per ipoteca

Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Rinnovazione Di Ipoteca	€ 0
Restrizione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Riduzione di ipoteca	€ 0

Spese accollo mutuo

Accollo mutuo (subingressi)	€ 0
-----------------------------	-----

Spese per conteggio debito residuo

Spese per conteggio debito residuo	€ 0 L'importo verrà percepito solo se l'estinzione, totale o parziale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
------------------------------------	---

Spese varie

Spese certificazione di interessi	€ 0
Duplicato di quietanza	€ 0
Spese copia piano di ammortamento	€ 0



Spese per invio lettera di sollecito	€ 0
Spese per certificazione sussistenza credito	€ 0
Spese per la produzione, l'imbustamento e la spedizione della rendicontazione periodica	
Online	€ 0
Cartaceo	Cfr. "Tariffe spedizioni postali e modulo di assegni", pubblicato all'interno della sezione Trasparenza del sito <a href="http://www.bancawidiba.it">www.bancawidiba.it</a>
Altre spese	
Spese per ricontrattualizzazione mutui	€ 0
Compenso per rimborso anticipato parziale	€ 0
Compenso per rimborso anticipato totale	€ 0
Sono consentiti rimborsi parziali a partire da € 1.000, con un massimo di una operazione a bimestre.	

### Piano ammortamento

Istruttoria	"Francese"
Tipo di ammortamento	Costante
Tipologia di rata	Mensile

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

### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
4,44%	10	1.033,54 €
4,37%	15	758,38 €
4,18%	20	615,53 €
4,37%	25	548,51 €
3,73%	30	462,00 €

Per il calcolo esemplificativo, l'IRS utilizzato è quello rilevato il 20/12/2022 in funzione della durata del finanziamento e maggiorato dello spread previsto.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato online sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

### Servizi accessori

#### POLIZZE OBBLIGATORIE

##### Polizza obbligatoria scoppio e incendio

Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

**Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.**

##### Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato

I contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile risultante dalla perizia di stima.
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- premio unico anticipato;
- appendice di vincolo a favore di Banca Widiba

**Si ricorda che la Polizza obbligatoria scoppio e incendio è gratuita per i Clienti che hanno inserito la richiesta di mutuo entro il 16 febbraio 2022, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo.**

#### MUTUO COPERTO INCENDIO CASA - WIDIBA

Mutuo Coperto Incendio Casa - Widiba è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione da eventi quali incendio, fulmine, esplosione e scoppio, fumo, gas e vapori, bang sonico, caduta di aeromobili, urto veicoli stradali, fenomeno elettrico - limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricati, eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato di € 0,245 per ogni 1.000,00 Euro di valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato;
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte. Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

#### POLIZZE FACOLTATIVE

**La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo e sottoscrivibili solamente per il tramite di un Consulente Finanziario Widiba; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

##### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS MUTUO PROTETTO"

AXA MPS Mutuo Protetto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati la corresponsione in unica soluzione di un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contraente può scegliere di assicurarsi per un capitale compreso tra €20.000 e €300.000 (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute) e oltre €300.000 (con visita medica) con una durata uguale a quella del finanziamento, sostenendo un impegno economico costante nel tempo e fiscalmente detraibile dalle imposte.

Il contratto prevede il pagamento di un premio annuo costante in funzione dell'età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere per un numero di annualità inferiore alla durata del contratto.

Età assicurato: Alla sottoscrizione 18 - 70 anni. Per età comprese tra 60 e 70 anni, visita medica ed esame delle urine. Età massima a scadenza 80 anni. Durata: a scelta del contraente, minimo 5 anni - massimo 30 anni.

##### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS VITA SICURA UNICO"

Il prodotto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente a premio unico.

Età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni; massimale assicurato: fino ad un massimo di € 300.000 per persona assicurata e per assicurato con età di ingresso fino a 60 anni (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute); per massimali superiori o se l'assicurando abbia un'età compresa tra 60 e 70 anni, indipendentemente dall'esito del questionario Stato Salute, è sempre necessaria la visita medica; con durata uguale a quella del finanziamento e comunque con un minimo di 5 anni ed un massimo di 30 anni (l'assicurato, alla scadenza contrattuale non potrà avere un'età superiore agli 80 anni).

#### Assistenza specialistica

Uno **Specialista Mutui Widiba** fornirà costantemente supporto tecnico (telefonico e via e-mail) in tutte le fasi della richiesta di mutuo fino alla stipula.

È possibile inoltre avvalersi di un servizio dedicato di supporto e affiancamento fornito dai Consulenti Finanziari Widiba. Tale servizio prevede una commissione massima di 0,50% sul mutuo erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000.

**Si informa che, con riferimento ai mutui Widiba, non viene prestato alcun servizio di consulenza ai sensi dell'art. 120-terdecies TUB.**

## Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Tasso di mora	Pari al Tasso Annuo Nominale maggiorato di 1%
Sospensione pagamento rate	€ 0
Adempimenti notarili	Per i mutui con finalità surroga le spese notarili relative alla stipula sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.
Imposta sostitutiva	Per i mutui con finalità surroga non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

## Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: al massimo 60 giorni.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono dal momento della consegna della documentazione completa alla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.
- Disponibilità dell'importo: contestuale alla stipula (atto notarile) salvo verifica delle caratteristiche dell'operazione in fase di approvazione della pratica di mutuo.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono tra la stipula dell'atto e l'effettiva messa a disposizione della somma. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

## Scelta del regime fiscale

Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime d'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.

## Informazione 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 i limiti di validità dell'offerta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

<b>DOCUMENTI ANAGRAFICI</b>	<b>A CHI CHIEDERLI</b>
Documento d'identità fronte e retro (Carta di identità, Patente o Passaporto)	Anagrafe del Comune, Questura o Motorizzazione Civile
Tessera sanitaria fronte e retro	Agenzia delle Entrate o Asl
Certificato di Residenza e Stato di famiglia (singoli e contestuale)	Anagrafe del Comune
Certificato di Stato civile	Anagrafe del Comune
Permesso di soggiorno (solo in caso di cittadini extracomunitari)	Questura
Certificato di matrimonio con annotazioni (per attestazione del regime di separazione dei beni)	Anagrafe del Comune
Sentenza di separazione o divorzio o decreto con omologa (se separato/divorziato)	Tribunale
Copia del permesso di soggiorno (se extracomunitario)	Questura
Altra documentazione anagrafica	-
<b>DOCUMENTI REDDITUALI</b>	<b>A CHI CHIEDERLI</b>
Ultimo estratto conto personale	Istituto Bancario

Lista ultimi movimenti a partire dall'ultimo estratto conto personale ad oggi	Istituto Bancario
Altri rapporti bancari	-
Ultima busta paga	Datore di lavoro
Penultima busta paga	Datore di lavoro
Certificazione Unica dell'ultimo anno	Datore di lavoro
Certificazione Unica del penultimo anno	Datore di lavoro
730 o Modello Unico dell'ultimo anno	CAF o Commercialista
Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Certificazione Unica dell'ultimo anno	INPS o Cassa di previdenza
Modello OBIS M o Ultimo cedolino	INPS o Cassa di previdenza
Contratto di lavoro in essere	Datore di lavoro
Documentazione comprovante eventuali altri redditi	-

**Il Cliente si impegna altresì a fornire qualsiasi documento e/o informazione rilevante per la valutazione del merito creditizio nella consapevolezza che, laddove le informazioni fornite risultino false e/o intenzionalmente omesse, la Banca ha facoltà di risolvere il contratto di credito.**

**Per la valutazione del merito di credito saranno consultate le seguenti Banche Dati:**

- CRIF S.p.A. con sede legale in Bologna - Ufficio Relazioni con il Pubblico: Via Zanardi 41 - 40131 Bologna. Fax: 051 6458940, Tel: 051 6458900, sito internet: [www.consumatori.crif.com](http://www.consumatori.crif.com)
- EXPERIAN-CERVED INFORMATION SERVICES S.p.A. - Sede Legale: Piazza dell'Indipendenza, 11/B, 00185 Roma, Italia, tel. 199.183.538, sito internet: <http://www.experian.it/>

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione parziale comporta il ricalcolo delle rate sulla base del tasso di interesse contrattuale originario, del nuovo capitale residuo e della durata residua del piano di ammortamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – in un'unica soluzione - prima della scadenza del mutuo.

### Portabilità del finanziamento

È prevista la possibilità di trasferire il contratto di credito ad un altro finanziatore (cd. Surroga), mantenendo i diritti e le garanzie del finanziamento originario. In altre parole, la Surroga è la sostituzione di un mutuo, originariamente concesso per l'acquisto della prima o seconda casa o ristrutturazione, con un nuovo mutuo erogato da un altro Istituto.

Non sono previste operazioni di surroga fra le banche del Gruppo Montepaschi. A titolo esemplificativo, Widiba S.p.A non surroga mutui emessi da Banca Monte dei Paschi di Siena.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni. Tale termine decorre dal momento in cui il cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

### Procedure di reclamo e ricorso

Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami inviando una comunicazione PEC all'indirizzo [reclami@widipec.it](mailto:reclami@widipec.it) o una raccomandata A/R all'indirizzo di via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano.

La Banca Widiba fornisce una replica al cliente al massimo entro 60 giorni di calendario decorrenti dalla data di ricezione del reclamo per tutti i servizi prestati (prodotti e servizi bancari – strumenti finanziari – servizi di investimento).

Fanno eccezione i reclami relativi:

- ai servizi d'intermediazione assicurativa i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 45 giorni di calendario;
- alla possibile violazione delle norme afferenti al "Codice di condotta per i sistemi informativi gestiti da soggetti privati in tema di crediti al consumo, affidabilità e puntualità nei pagamenti", per cui i tempi massimi di riscontro sono 30 giorni lavorativi (prorogabili per ulteriori due mesi in casi eccezionali e motivati) così come previsto dall'art.12 comma 3 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR);
- ai servizi di pagamento i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 15 giorni lavorativi; tuttavia per quest'ultimi, in situazioni eccezionali, il termine è esteso a 35 giorni lavorativi previo invio al cliente di una risposta interlocutoria entro i citati 15 giorni, nella quale sono indicate le ragioni del ritardo ed il termine entro cui sarà fornita la risposta definitiva.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto o di un diverso contratto successivamente concluso con la Banca deve preventivamente, ove previsto dalla legge pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF o esperire la procedura di mediazione secondo quanto sopra riportato.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 28/2010 e specializzato in materia bancaria e finanziaria

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti [www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it) ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica. In particolare si informa il Cliente che può rivolgersi, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 1- quinquies, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, al Prefetto affinché questo segnali all'Arbitro Bancario Finanziario, espletata la procedura di legge, specifiche problematiche relative ai comportamenti della Banca in sede di valutazione del merito di credito del Cliente (es. mancata erogazione, mancato incremento o revoca di un finanziamento, inasprimento delle condizioni applicate). A tal fine il Cliente deve presentare istanza al prefetto secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione degli Interni. Rimane fermo il diritto del Cliente di adire direttamente l'ABF, secondo le procedure ordinarie, fino al momento in cui il prefetto non abbia trasmesso la segnalazione.

Il Cliente può altresì presentare esposti a Banca d'Italia e alla Consob, lasciando impregiudicato il proprio diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

Ulteriori informazioni in merito alle procedure di reclamo, alle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie e alla procedura di mediazione sono pubblicate sul Sito.

### **Conseguenze dell'inadempimento per il cliente**

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

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

### **Legenda**

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.
EURIBOR	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente alle ore 11 antimeridiane di Bruxelles come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito, selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).
Imposta sostitutiva	Imposta pari al 2% (seconda casa), o allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.

Offerta fuori sede	L'offerta (ossia la promozione, il collocamento, la conclusione di contratti relativi a operazioni e servizi Bancari e finanziari) svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile) /Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data valuta di erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (nel senso di compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di riferimento rilevato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre al quale il tasso di 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.

## Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

### Mutuo Surroga - Tasso Variabile

Prodotto richiedibile on-line tramite il sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it), i portali degli intermediari del credito e le reti abilitate.

#### Informazioni sul Finanziatore e sull'intermediario del credito

##### **Banca Widiba S.p.A.**

Sede Sociale e Direzione Generale: **via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano**

Numero verde: **800-225577**

E-mail: **[info@widiba.it](mailto:info@widiba.it) - [richieste@widipec.it](mailto:richieste@widipec.it) / [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it)**

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia **5760** - Codice Banca **3442**

Gruppo IVA MPS P. Iva: **01483500524**

Codice fiscale e n. Iscrizione al Registro delle imprese di Milano: **08447330963**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale **€ 170.000.000 i.v.**

## 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.

## I tipi di mutuo e i loro rischi

Il Mutuo Widiba può essere sottoscritto: a Tasso Fisso o a Tasso Variabile.

### Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più 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.

### Per saperne di più

La Guida pratica "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.Bancaditalia.it](http://www.Bancaditalia.it) e sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

## Principali condizioni economiche

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 42.335,43**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 142.335,43**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 3,85%**

**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 3,73% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a zero, le spese di perizia pari a zero e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; per i mutui con finalità surroga non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Dati aggiornati al 20/01/2023.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative.**

**Importo totale del Credito: € 100.000**

**Costo totale del credito: € 42.335,43**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 142.335,43**

**Tasso Annuo Effettivo globale (TAEG): 3,85%**



**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative: 4,07%**
**Premio polizza Scoppio e incendio obbligatoria: € 490,00**
**Premio polizze facoltative: € 1.811,30**

TAEG calcolato considerando un TAN pari a 3,73% per un finanziamento a 20 anni con LTV 80%, le spese di istruttoria pari a zero, le spese di perizia pari a zero e spese per la polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato; per i mutui con finalità surroga non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio Casa, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio Casa è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente 0,245 (comprensivo di imposte) e moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento. Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 100.000,00, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 490,00 (così determinato:  $100.000/1.000 \times 0,245 \times 20 = € 490,00$ ). Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per il calcolo dell'**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo oltre alla polizza obbligatoria anche le polizze assicurative facoltative** è stato considerato un premio pari a € 1.811,30. Dati aggiornati al 20/01/2023.

Relativamente alla polizza facoltativa si specifica che il prodotto preso in considerazione per il calcolo del TAEG è AXA MPS Vita Sicuro Unico: si tratta di una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contratto prevede il pagamento di un premio unico anticipato in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere al momento della sottoscrizione.

A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato/dirigente (per le professioni a rischio la polizza vita prevede un sovrappremio che varia sulla base della professione stessa) pagherà un premio assicurativo pari a:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 685,30
35	15 ANNI	€ 1.170,70
35	20 ANNI	€ 1.811,30
35	25 ANNI	€ 2.656,90
35	30 ANNI	€ 3.775,60

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

**(\* La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

### Importo e durata

Importo massimo finanziabile	Fino al 80% del valore di perizia per surroga Minimo: € 80.000,00 Massimo: € 1.000.000,00
Durata del mutuo	Minima: 120 mesi (10 anni) Massima: 360 mesi (30 anni)

### Garanzie

Garanzie accettate	In caso di surroga, Widiba subentra nelle garanzie associate al mutuo originario. Per la concessione del Mutuo Widiba richiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sul bene oggetto del finanziamento per un valore pari almeno al 150% del Mutuo concesso. Il valore dell'immobile oggetto di ipoteca sarà valutato attraverso una perizia i cui costi di esecuzione sono interamente a carico della Banca.
--------------------	---

### Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Il TAN è determinato dalla somma di: - EURIBOR 3 mesi/360 (indice di riferimento) - Spread
Indice di riferimento	Euribor 3 mesi – base 360 rilevato il giorno 20 del mese precedente alla data di scadenza della rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Qualora il giorno di rilevazione

	del tasso prima indicato sia festivo, si utilizzerà l'Euribor relativo al giorno lavorativo immediatamente precedente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute).																																				
Spread	Spread differenti in base alla durata del mutuo e al Loan To Value (LTV), ovvero alla percentuale tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile.																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata del mutuo:</th> <th>10 anni</th> <th>15 anni</th> <th>20 anni</th> <th>25 anni</th> <th>30 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LTV fino al 40%</td> <td>1,75%</td> <td>1,65%</td> <td>1,65%</td> <td>1,60%</td> <td>1,60%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 50%</td> <td>1,75%</td> <td>1,65%</td> <td>1,65%</td> <td>1,60%</td> <td>1,60%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 60%</td> <td>1,75%</td> <td>1,65%</td> <td>1,65%</td> <td>1,60%</td> <td>1,60%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 70%</td> <td>1,75%</td> <td>1,65%</td> <td>1,65%</td> <td>1,60%</td> <td>1,60%</td> </tr> <tr> <td>LTV fino al 80%</td> <td>1,75%</td> <td>1,65%</td> <td>1,65%</td> <td>1,60%</td> <td>1,60%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata del mutuo:	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni	LTV fino al 40%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%	LTV fino al 50%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%	LTV fino al 60%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%	LTV fino al 70%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%	LTV fino al 80%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%
Durata del mutuo:	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni																																
LTV fino al 40%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%																																
LTV fino al 50%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%																																
LTV fino al 60%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%																																
LTV fino al 70%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%																																
LTV fino al 80%	1,75%	1,65%	1,65%	1,60%	1,60%																																
Validità catalogo	Condizioni valide per richieste inserite fino al 16 febbraio 2023 e stipule entro il 31 luglio 2023.																																				
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso Annuo Nominale																																				

## Spese

### Spese per la stipula del contratto

#### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	€ 0
Spese di assistenza specialistica	Fino allo 0,50% dell'importo del finanziamento erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000
Perizia	€ 0 La perizia sul valore dell'immobile è effettuata a cura di una società esterna specializzata ed i costi sono a carico della Banca.
Spese gestione pratica	
Commissione di gestione	€ 0
Incasso rata	€ 0
Spese per ipoteca	
Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Rinnovazione Di Ipoteca	€ 0
Restrizione di ipoteca con autentica notarile	€ 0
Riduzione di ipoteca	€ 0
Spese accollo mutuo	
Accollo mutuo (subingressi)	€ 0
Spese per conteggio debito residuo	
Spese per conteggio debito residuo	€ 0 L'importo verrà percepito solo se l'estinzione, totale o parziale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
Spese varie	
Spese certificazione di interessi	€ 0
Duplicato di quietanza	€ 0

Spese copia piano di ammortamento	€ 0
Spese per invio lettera di sollecito	€ 0
Spese per certificazione sussistenza credito	€ 0
Spese per la produzione, l'imbustamento e la spedizione della rendicontazione periodica	
Online	€ 0
Cartaceo	Cfr. "Tariffe spedizioni postali e modulo di assegni", pubblicato all'interno della sezione Trasparenza del sito <a href="http://www.bancawidiba.it">www.bancawidiba.it</a>
Altre spese	
Spese per ricontrattualizzazione mutui	€ 0
Compenso per rimborso anticipato parziale	€ 0 Sono consentiti rimborsi parziali a partire da € 1.000, con un massimo di una operazione a bimestre.
Compenso per rimborso anticipato totale	€ 0

### Piano ammortamento

Istruttoria	"Francese"
Tipo di ammortamento	Costante
Tipologia di rata	Mensile

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

### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,83%	10	1.004,39 €	1.142,62 €	-
3,73%	15	726,23 €	875,67 €	-
3,73%	20	591,85 €	746,86 €	-
3,68%	25	510,33 €	668,56 €	-
3,68%	30	459,15 €	619,50 €	-

Per il calcolo esemplificativo, l'Euribor 3mesi/360 utilizzato è quello rilevato il 20/12/2022 e maggiorato dello spread previsto.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato online sul sito [www.bancawidiba.it](http://www.bancawidiba.it) alla sezione Trasparenza.

### Servizi accessori

#### POLIZZE OBBLIGATORIE

##### **Polizza obbligatoria scoppio e incendio**

Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia. **Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.**

##### Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato

I contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile risultante dalla perizia di stima.
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- premio unico anticipato;

- appendice di vincolo a favore di Banca Widiba

**Si ricorda che la Polizza obbligatoria scoppio e incendio è gratuita per i Clienti che hanno inserito la richiesta di mutuo entro il 16 febbraio 2022, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo.**

#### MUTUO COPERTO INCENDIO CASA - WIDIBA

Mutuo Coperto Incendio Casa - Widiba è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione da eventi quali incendio, fulmine, esplosione e scoppio, fumo, gas e vapori, bang sonico, caduta di aeromobili, urto veicoli stradali, fenomeno elettrico - limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricati, eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato di € 0,245 per ogni 1.000,00 Euro di valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato;
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte. Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

#### POLIZZE FACOLTATIVE

**La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo e sottoscrivibili solamente per il tramite di un Consulente Finanziario Widiba; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

#### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS MUTUO PROTETTO"

AXA MPS Mutuo Protetto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati la corresponsione in unica soluzione di un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contraente può scegliere di assicurarsi per un capitale compreso tra €20.000 e €300.000 (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute) e oltre €300.000 (con visita medica) con una durata uguale a quella del finanziamento, sostenendo un impegno economico costante nel tempo e fiscalmente detraibile dalle imposte.

Il contratto prevede il pagamento di un premio annuo costante in funzione dell'età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere per un numero di annualità inferiore alla durata del contratto.

Età assicurato: Alla sottoscrizione 18 - 70 anni. Per età comprese tra 60 e 70 anni, visita medica ed esame delle urine. Età massima a scadenza 80 anni. Durata: a scelta del contraente, minimo 5 anni - massimo 30 anni.

#### POLIZZA ASSICURATIVA "AXA MPS VITA SICURA UNICO"

Il prodotto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente a premio unico.

Età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni; massimale assicurato: fino ad un massimo di € 300.000 per persona assicurata e per assicurato con età di ingresso fino a 60 anni (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute); per massimali superiori o se l'assicurato abbia un'età compresa tra 60 e 70 anni, indipendentemente dall'esito del questionario Stato Salute, è sempre necessaria la visita medica; con durata uguale a quella del finanziamento e comunque con un minimo di 5 anni ed un massimo di 30 anni (l'assicurato, alla scadenza contrattuale non potrà avere un'età superiore agli 80 anni).

#### Assistenza specialistica

Uno **Specialista Mutui Widiba** fornirà costantemente supporto tecnico (telefonico e via e-mail) in tutte le fasi della richiesta di mutuo fino alla stipula.

È possibile inoltre avvalersi di un servizio dedicato di supporto e affiancamento fornito dai Consulenti Finanziari Widiba. Tale servizio prevede una commissione massima di 0,50% sul mutuo erogato, fino ad un importo massimo di € 1.000.

**Si informa che, con riferimento ai mutui Widiba, non viene prestato alcun servizio di consulenza ai sensi dell'art. 120-terdecies TUB.**

## Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Tasso di mora	Pari al Tasso Annuo Nominale maggiorato di 1%
Sospensione pagamento rate	€ 0
Adempimenti notarili	Per i mutui con finalità surroga le spese notarili relative alla stipula sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.
Imposta sostitutiva	Per i mutui con finalità surroga non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

## Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** al massimo 60 giorni.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono dal momento della consegna della documentazione completa alla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.
- **Disponibilità dell'importo:** contestuale alla stipula (atto notarile) salvo verifica delle caratteristiche dell'operazione in fase di approvazione della pratica di mutuo.  
I tempi massimi indicati sono quelli che intercorrono tra la stipula dell'atto e l'effettiva messa a disposizione della somma. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

## Scelta del regime fiscale

Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime d'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.

## Informazione 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 i limiti di validità dell'offerta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

<b>DOCUMENTI ANAGRAFICI</b>	<b>A CHI CHIEDERLI</b>
Documento d'identità fronte e retro (Carta di identità, Patente o Passaporto)	Anagrafe del Comune, Questura o Motorizzazione Civile
Tessera sanitaria fronte e retro	Agenzia delle Entrate o Asl
Certificato di Residenza e Stato di famiglia (singoli e contestuale)	Anagrafe del Comune
Certificato di Stato civile	Anagrafe del Comune
Permesso di soggiorno (solo in caso di cittadini extracomunitari)	Questura
Certificato di matrimonio con annotazioni (per attestazione del regime di separazione dei beni)	Anagrafe del Comune
Sentenza di separazione o divorzio o decreto con omologa (se separato/divorziato)	Tribunale
Copia del permesso di soggiorno (se extracomunitario)	Questura
Altra documentazione anagrafica	-
<b>DOCUMENTI REDDITUALI</b>	<b>A CHI CHIEDERLI</b>
Ultimo estratto conto personale	Istituto Bancario

Lista ultimi movimenti a partire dall'ultimo estratto conto personale ad oggi	Istituto Bancario
Altri rapporti bancari	-
Ultima busta paga	Datore di lavoro
Penultima busta paga	Datore di lavoro
Certificazione Unica dell'ultimo anno	Datore di lavoro
Certificazione Unica del penultimo anno	Datore di lavoro
730 o Modello Unico dell'ultimo anno	CAF o Commercialista
Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico dell'ultimo anno	Commercialista
Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Ricevuta di presentazione del Modello Unico del penultimo anno	Commercialista
Certificazione Unica dell'ultimo anno	INPS o Cassa di previdenza
Modello OBIS M o Ultimo cedolino	INPS o Cassa di previdenza
Contratto di lavoro in essere	Datore di lavoro
Documentazione comprovante eventuali altri redditi	-

**Il Cliente si impegna altresì a fornire qualsiasi documento e/o informazione rilevante per la valutazione del merito creditizio nella consapevolezza che, laddove le informazioni fornite risultino false e/o intenzionalmente omesse, la Banca ha facoltà di risolvere il contratto di credito.**

**Per la valutazione del merito di credito saranno consultate le seguenti Banche Dati:**

- CRIF S.p.A. con sede legale in Bologna - Ufficio Relazioni con il Pubblico: Via Zanardi 41 - 40131 Bologna. Fax: 051 6458940, Tel: 051 6458900, sito internet: [www.consumatori.crif.com](http://www.consumatori.crif.com)
- EXPERIAN-CERVED INFORMATION SERVICES S.p.A. - Sede Legale: Piazza dell'Indipendenza, 11/B, 00185 Roma, Italia, tel. 199.183.538, sito internet: <http://www.experian.it/>

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione parziale comporta il ricalcolo delle rate sulla base del tasso di interesse contrattuale originario, del nuovo capitale residuo e della durata residua del piano di ammortamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – in un'unica soluzione - prima della scadenza del mutuo.

### Portabilità del finanziamento

È prevista la possibilità di trasferire il contratto di credito ad un altro finanziatore (cd. Surroga), mantenendo i diritti e le garanzie del finanziamento originario. In altre parole, la Surroga è la sostituzione di un mutuo, originariamente concesso per l'acquisto della prima o seconda casa o ristrutturazione, con un nuovo mutuo erogato da un altro Istituto.

Non sono previste operazioni di surroga fra le banche del Gruppo Montepaschi. A titolo esemplificativo, Widiba S.p.A non surroga mutui emessi da Banca Monte dei Paschi di Siena.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni. Tale termine decorre dal momento in cui il cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

### Procedure di reclamo e ricorso

Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami inviando una comunicazione PEC all'indirizzo [reclami@widipec.it](mailto:reclami@widipec.it) o una raccomandata A/R all'indirizzo di via Messina 38 – Torre D, 20154 Milano.

La Banca Widiba fornisce una replica al cliente al massimo entro 60 giorni di calendario decorrenti dalla data di ricezione del reclamo per tutti i servizi prestati (prodotti e servizi bancari – strumenti finanziari – servizi di investimento).

Fanno eccezione i reclami relativi:

- ai servizi d'intermediazione assicurativa i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 45 giorni di calendario;
- alla possibile violazione delle norme afferenti al "Codice di condotta per i sistemi informativi gestiti da soggetti privati in tema di crediti al consumo, affidabilità e puntualità nei pagamenti", per cui i tempi massimi di riscontro sono 30 giorni lavorativi (prorogabili per ulteriori due mesi in casi eccezionali e motivati) così come previsto dall'art.12 comma 3 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR);
- ai servizi di pagamento i cui tempi massimi per rispondere al cliente sono fissati in 15 giorni lavorativi; tuttavia per quest'ultimi, in situazioni eccezionali, il termine è esteso a 35 giorni lavorativi previo invio al cliente di una risposta interlocutoria entro i citati 15 giorni, nella quale sono indicate le ragioni del ritardo ed il termine entro cui sarà fornita la risposta definitiva.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto o di un diverso contratto successivamente concluso con la Banca deve preventivamente, ove previsto dalla legge pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF o esperire la procedura di mediazione secondo quanto sopra riportato.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 28/2010 e specializzato in materia bancaria e finanziaria

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti [www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it) ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica. In particolare si informa il Cliente che può rivolgersi, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 1- quinquies, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, al Prefetto affinché questo segnali all'Arbitro Bancario Finanziario, espletata la procedura di legge, specifiche problematiche relative ai comportamenti della Banca in sede di valutazione del merito di credito del Cliente (es. mancata erogazione, mancato incremento o revoca di un finanziamento, inasprimento delle condizioni applicate). A tal fine il Cliente deve presentare istanza al prefetto secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione degli Interni. Rimane fermo il diritto del Cliente di adire direttamente l'ABF, secondo le procedure ordinarie, fino al momento in cui il prefetto non abbia trasmesso la segnalazione.

Il Cliente può altresì presentare esposti a Banca d'Italia e alla Consob, lasciando impregiudicato il proprio diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

Ulteriori informazioni in merito alle procedure di reclamo, alle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie e alla procedura di mediazione sono pubblicate sul Sito.

### **Conseguenze dell'inadempimento per il cliente**

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

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

### **Legenda**

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.
EURIBOR	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente alle ore 11 antimeridiane di Bruxelles come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito, selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).
Imposta sostitutiva	Imposta pari al 2% (seconda casa), o allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.

Offerta fuori sede	L'offerta (ossia la promozione, il collocamento, la conclusione di contratti relativi a operazioni e servizi Bancari e finanziari) svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data valuta di erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (nel senso di compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di riferimento rilevato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre al quale il tasso di 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.



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

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: [servizio.clienti@mutuisupermarket.it](mailto: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.