

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. T.U.B.

FOGLIO INFORMATIVO

FINANZA D'IMPRESA - MUTUO IPOTECARIO EROGAZIONE UNICA SOLUZIONE A TASSO FISSO/VARIABILE EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.) A TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A - 20154 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Contatti: <http://www.unicredit.it/contatti>

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

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE:

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

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO FINANZA D'IMPRESA

Il mutuo ipotecario finanza d'impresa è un finanziamento a medio-lungo termine, destinato all'acquisto e ristrutturazione, costruzione e ampliamento di immobili e garantito da ipoteca - di norma di primo grado - su immobili di gradimento della Banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

In genere la sua durata va da un minimo di 24 ad un massimo di 120 mesi.

Il cliente rimborserà il mutuo, secondo quanto previsto in contratto mediante pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.

L'erogazione può avvenire in un'unica soluzione, (post stipula e comunque dopo conferma iscrizione ipotecaria), ovvero a S.A.L.

Nel caso di S.A.L, l'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene a più riprese, sulla base del progetto e dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione/ristrutturazione certificati dalla relazione di un perito incaricato dalla Banca.

La durata massima per la realizzazione delle opere e quindi per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo trentasei mesi; in quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi. E' comunque prevista la possibilità, prima della scadenza di detto periodo, di richiedere l'erogazione a saldo del finanziamento.

E' data facoltà di poter posticipare il rimborso del capitale per un periodo massimo di 36 mesi pagando solo la quota degli interessi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, quadrimestrali, semestrali, annuali. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento viene richiesto un compenso omnicomprensivo indicato in contratto.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimane fisso, per tutta la durata del mutuo, sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Finanziamento

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: commissione di organizzazione (percepita in alternativa alla commissione di istruttoria), invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, polizza assicurativa incendio fabbricati, perizia tecnica e imposta sostitutiva (alla data odierna pari allo 0,25%).

Il premio assicurativo utilizzato dalla Banca ai fini della stima, è un premio medio relativo all'anno 2020 fornito dal Bollettino Statistico Ivass Anno IX n. 3 febbraio 2022.

Il TAEG riportato non comprende il costo della Garanzia Confidi in quanto la stessa varia in funzione del Consorzio che il cliente sceglie ed in funzione del rating dallo stesso attribuito al cliente, autonomamente rispetto alle valutazioni di Unicredit.

UNICA EROGAZIONE - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso

Indice di riferimento IRS 10 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05 del 19-02-2026 pari a 2.78%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito
4,50%	7,30%	8,05%	10 anni	€ 100.000,00

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)	Polizza CPI	Spesa di Intermediazione
€ 250,00	NON PRESENTE	NON PRESENTE	€ 2,00	€ 200,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 140,10	NON PRESENTE	€ 0,00

UNICA EROGAZIONE - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr +0,05 del 19-02-2026 pari a 2.02%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito
4,80%	6,85%	7,57%	10 anni	€ 100.000,00

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)	Polizza CPI	Spesa di Intermediazione
€ 250,00	NON PRESENTE	NON PRESENTE	€ 2,00	€ 200,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 140,10	NON PRESENTE	€ 0,00

EROGAZIONE A S.A.L. - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr +0,05 del 19-02-2026 pari a 2.02%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito
12,70%	14,75%	9,20%	4 anni	€ 100.000,00

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)	Polizza CPI	Spesa di Intermediazione
€ 250,00	NON PRESENTE	NON PRESENTE	€ 2,00	€ 200,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 140,10	NON PRESENTE	€ 0,00

(*)(Vedi anche clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" appresso indicata)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

VOCI E COSTI

Importo minimo finanziabile	euro 10.000,00
Durata minima complessiva (in mesi)	18
Durata massima complessiva (in mesi) - erogazione unica soluzione	180
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo Tasso Variabile (erogazione in unica soluzione) (erogazione a S.A.L.)	<p>Il tasso d'interesse sarà pari alla quotazione dell'Euribor360 (calcolo act/360) a 3/6 mesi, se positiva, pubblicata di norma su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria, quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondata allo 0,05 superiore, rilevata, per quanto concerne la misura iniziale, per valuta quattro giorni lavorativi prima della data di stipula e, di seguito, per valuta del primo giorno lavorativo di ciascun trimestre/semestre, maggiorata di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea si applicherà l'ultimo valore conosciuto dell'indice di riferimento. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento applicato al Contratto, si applicheranno le modifiche all'indice di riferimento o l'indice sostitutivo, secondo quanto indicato nei piani di sostituzione tempo per tempo previsti e pubblicati sul sito internet della Banca, ai sensi dell'art.118-bis del Testo Unico Bancario(TUB). Gli eventuali aggiornamenti dei piani sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta all'anno o alla prima occasione utile nell'ambito delle comunicazioni periodiche.</p> <p>Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento, la Banca comunica al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente, le modifiche o l'indice sostitutivo individuati in conformità al capoverso precedente e la modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione; in questo caso, il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.</p>

Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento Tasso Fisso (erogazione in unica soluzione)	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Irs lettera dell'Euro (EurIrs) di periodo (riferito alla durata del mutuo), se positiva, pubblicata di norma su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria, quali ad es. Reuters e Bloomberg, rilevata per valuta quattro giorni lavorativi prima della data di stipula, arrotondata allo 0,05 superiore e maggiorata dello spread pattuito (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Indice di riferimento (per mutui a tasso variabile)	- Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr 0,05 - Euribor 360 a sei mesi 4gg lav ante arr 0,05
Indice di riferimento (Tasso Fisso)	- IRS 2 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. 0,05 - IRS 3 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. 0,05 - IRS 4 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR 0,05 - IRS 5 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR 0,05 - IRS 6 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. 0,05 - IRS 7 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR 0,05 - IRS 8 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. 0,05 - IRS 10 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR 0,05 - IRS 12 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR 0,05 - IRS 15 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR 0,05
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) - Erogazione in Unica Soluzione	4,80 %
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) - Erogazione a S.A.L.	12,70 %
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Fisso	4,50 %
Tasso di interesse di preammortamento (erogazione in un'unica soluzione)	Nel caso di Tasso Fisso e Tasso Variabile l'indice di riferimento e la maggiorazione sono gli stessi del tasso di ammortamento
Tasso di interesse di preammortamento (erogazione a S.a.l)	Nel caso di Tasso Variabile l'indice di riferimento e la maggiorazione sono gli stessi del tasso di ammortamento. Nel caso di Tasso Variabile l'indice di riferimento è rilevato, quanto alla misura iniziale, due/quattro giorni lavorativi prima della data di ciascuna erogazione e, successivamente, per valuta data di decorrenza di ciascun trimestre/semestre.
Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento	
Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.	
Tasso di mora (costo espresso in punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore)	1,90000 %
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Commissione di istruttoria (commissione percepita dalla Banca a fronte dell'istruttoria del finanziamento)	
Istruttoria. Percentuale sull'importo totale del finanziamento, recuperata una tantum alla stipula o all'erogazione del finanziamento o sulla singola tranche in caso di mutuo a SAL	1,25 %
(esempio su capitale mutuato di euro 100.000,00: $100.000,00 \times 1,50 / 100 =$ euro 1.500,00)	
Commissione di organizzazione Arrangement Fee (commissione percepita per l'organizzazione dell'operazione). Percentuale sull'importo totale del finanziamento, recuperate, una tantum, alla stipula o all'erogazione del finanziamento.	3,50 %
SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	
Spese invio avviso scadenza/Incasso rata (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)	
in formato cartaceo	euro 2,00
Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi	
in formato cartaceo	euro 5,00

Spese di invio rendiconto periodico/documento di sintesi inviati ai mutuatari e ai garanti	
in formato cartaceo	euro 0,60
Commissione rinuncia mutuo deliberato (importo fisso)	euro 250,00
Rimborso spese per sollecito rate insolute	euro 5,00
Spese di dichiarazione consistenza rapporti	euro 20,00
Spese invio diffida	euro 15,00
Attestazione pagamento/dichiarazione di interessi pagati	euro 15,00
Spese per dichiarazione di sussistenza debito/credito	euro 100,00
Commissione per anticipata estinzione (sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	3,00 %
(esempio su capitale estinto anticipatamente di euro 1.000,00: $1.000,00 \times 3,00 / 100 =$ euro 30,00)	
Commissione di Impegno - (Commitment fee - commissione percepita a fronte dell'impegno della Banca a stipulare il contratto). Percentuale sull'importo del finanziamento deliberato recuperate una tantum alla delibera dell'affidamento	1,50 %
Commissioni di gestione (Agency fee - commissione percepita per la gestione del finanziamento). Percentuale sull'importo del finanziamento - applicate annualmente sul debito residuo a partire dalla 1 ^a rata dell'anno successivo a quello di erogazione	1,50 %
Waiver fee (commissione percepita in caso di mancato rispetto dei covenants contrattuali e per eventuali richieste di modifiche al contratto). Percentuale sull'importo del finanziamento.	3,50 %
Commissione di rinegoziazione. Percentuale sull'importo capitale residuo, con un minimo di 100,00 euro (nel caso in cui il Cliente sia persona fisica o Microimpresa e si sia avvalso della facoltà di surrogazione, prevista dalla normativa vigente, la rinegoziazione è senza spese).	1,00 %
Accollo (Commissione unica)	euro 250,00
Frazionamento per ogni quota pari a 50 euro, con importo minimo di 150 euro e massimo di:	euro 2.600,00
Sottrazioni ipotecarie	
- per importi inferiori a euro 250.000,00	euro 300,00
- per importi inferiori a euro 500.000,00	euro 500,00
- per importi da euro 500.000,00	euro 1.000,00
Sottrazioni di quote frazionate estinte. Importo per ogni quota	euro 150,00
Rinnovazioni ipotecarie (più tasse)	euro 150,00
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria). Importo per ogni unità immobiliare, oltre alle spese e competenze notarili.	euro 150,00
Postergazioni ipotecarie (Importo fisso)	euro 150,00
Estensioni ipotecarie (Importo fisso)	euro 500,00
Variazione durata mutuo, riduzione somma per la quale l'ipoteca è iscritta (escluse spese notarili e di perizia).	euro 200,00
<i>Nessun importo può essere addebitato al Cliente relativamente alla predisposizione, produzione, spedizione o altre spese comunque denominate relative alle comunicazioni di cui agli articoli 118 (modifica unilaterale delle condizioni contrattuali) 120-ter - esclusivamente per persone fisiche - (estinzione anticipata dei mutui immobiliari), 120-quater (surrogazione nei contratti di finanziamento, Portabilità) e 40-bis (Cancellazione delle ipoteche) del D.Lgs 385/1993 (Testo Unico Bancario) così come successivamente modificato e integrato.</i>	
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	- Francese - Italiano - rimborso in un'unica soluzione
Tipologia Rata	- Costante - Variabile - Unica

Periodicità delle rate	- Mensile - Trimestrale - Semestrale -
Calendario per il calcolo degli interessi	- Anno commerciale
Gli interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione e la fine del mese in corso, verranno recuperati unitamente alla prima rata. Gli interessi di preammortamento ante saldo (periodo erogazioni tranches), verranno calcolati con decorrenza data di erogazione delle singole tranches.	

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore	Data chiusura trimestre precedente	Valore precedente indice di riferimento	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
IRS 6 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. +0,05	31/12/2025	2,67%	25/02/2026	2,53%
IRS 8 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. +0,05	31/12/2025	2,82%	25/02/2026	2,66%
IRS 2 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. +0,05	31/12/2025	2,30%	25/02/2026	2,21%
IRS 10 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05	31/12/2025	2,94%	25/02/2026	2,78%
IRS 5 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05	31/12/2025	2,59%	25/02/2026	2,45%
IRS 12 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05	31/12/2025	3,04%	25/02/2026	2,89%
IRS 7 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05	31/12/2025	2,75%	25/02/2026	2,60%
IRS 3 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR. +0,05	31/12/2025	2,41%	25/02/2026	2,29%
IRS 15 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05	31/12/2025	3,16%	25/02/2026	3,00%
Euribor 360 a sei mesi 4gg lav ante arr +0,05	31/12/2025	2,13%	25/02/2026	2,14%
IRS 4 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05	31/12/2025	2,51%	25/02/2026	2,38%
Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr +0,05	31/12/2025	2,02%	25/02/2026	2,02%

UNICA EROGAZIONE - CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Indice di riferimento IRS 10 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05 del 19-02-2026 pari a 2.78%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale
7,30%	10 anni	€ 1.178,61

UNICA EROGAZIONE - CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr +0,05 del 19-02-2026 pari a 2.02%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale	Aumento del tasso del 2% dopo 24 mesi	Diminuzione del tasso del 2% dopo 24 mesi
6,85%	10 anni	€ 1.155,37	€ 1.296,01	€ 1.012,47

EROGAZIONE A SAL - CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr +0,05 del 19-02-2026 pari a 2.02%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale	Aumento del tasso del 2% dopo 24 mesi	Diminuzione del tasso del 2% dopo 24 mesi
14,75%	4 anni	€ 2.772,42	€ 2.490,04	€ 2.299,11

(*) Tasso determinato con applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" prima indicata.

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

In caso di mutuo a tasso fisso un piano di ammortamento personalizzato è allegato al Documento di Sintesi; si consiglia di prenderne visione prima della conclusione del contratto.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti delle categorie "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese", può essere consultato in filiale e sul sito della Banca www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze Assicurative obbligatorie	
<p>Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati</p>	<p>Il Cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il fabbricato (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze). Il Cliente ha la facoltà di scegliere di avvalersi di una polizza di Compagnia Assicurativa iscritta all'IVASS, con vincolo obbligatorio a favore della Banca, e che presenti i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · "a primo rischio assoluto". <p>L'assicurazione garantisce entro la somma assicurata il pagamento dell'intero danno, senza applicare la "regola proporzionale" e con somma assicurata pari almeno all'importo del finanziamento. E' comunque opportuno che la copertura assicurativa risulti adeguata qualora l'importo del mutuo/finanziamento risulti inferiore al valore di ricostruzione a nuovo</p> <ul style="list-style-type: none"> · o (in alternativa all'ipotesi di "primo rischio assoluto") "a valore intero". <p>L'assicurazione indennizza il danno e assicura contro il perimento dell'immobile. In tal caso se il valore di ricostruzione risulta inferiore all'importo del mutuo, l'ammontare dell'indennizzo anche per il perimento completo dell'immobile potrebbe risultare inferiore all'importo del finanziamento.</p> <ul style="list-style-type: none"> · con copertura a premio unico anticipato o, in alternativa, a premio ricorrente · con validità per l'intera durata del mutuo

Per le condizioni contrattuali, i costi e le relative modalità di pagamento delle polizze collocate dalla Banca è necessario fare riferimento alle relative note informative ed alle condizioni generali di polizza disponibili presso tutte le Filiali.

I costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica

Per i Finanziamenti concessi alle Micro e Piccole Imprese, l'incarico della perizia viene affidato dalla Banca ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di periti esterni benevisi, sulla scorta di apposito mandato conferito dal Cliente, che provvede a saldare direttamente la prestazione del professionista.

Per i Finanziamenti concessi alle Medie e Grandi Imprese, l'incarico della perizia viene affidato dalla Banca ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di periti esterni benevisi, sulla scorta di apposito mandato conferito dal Cliente, il quale autorizza l'addebito in conto della parcella. La congruità della perizia di stima proposta dal perito esterno dovrà essere confermata da un perito interno alla Banca.

Il costo della perizia può variare a seconda della tipologia del mutuo o delle caratteristiche del bene (o dei beni) da periziare. Solo a titolo indicativo, nelle tabelle che seguono sono riportati i costi peritali suddivisi per fascia di importo del mutuo. Solo a titolo indicativo, nelle tabelle che seguono sono riportati i costi peritali suddivisi per fascia di importo del mutuo.

Perizia di stima (valori espressi al netto di IVA)		
Importo mutuo (euro)	Quota massima	Minimo

	(euro)	(euro)
Da 0,000 a 250.000,00	375,00	200,00
Da 250.000,00 a 1.500.000,00	875,00	
Da 1.500.000,00 a 2.500.000,00	1.175,00	
Da 2.500.000,00 a 5.000.000,00	1.675,00	
Da 5.000.000,00 oltre	Da concordare	

STATO AVANZAMENTO LAVORI FINE LAVORI (valori espressi al netto di IVA)			FRAZIONAMENTO/RESTRIZIONE IPOTECA (valori espressi al netto di IVA)	
40% del compenso della perizia	Min. euro 200,00	Max. euro 450,00	Min. euro 200,00	Max. euro 1.000,00

Sono contemplati aumenti degli importi tabellari, nei seguenti casi:

- incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti da un minimo di km. 20 ad un massimo di km. 49;
- incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti oltre km. 50;
- incremento quando trattasi di valutare (ad es. nel caso di complessi industriali) anche macchinari, impiantistica specifica, linee di produzione, ecc.;
- incremento quando trattasi di valutare immobili a destinazione particolare (es. cave, centrali elettriche, termo-valorizzatori. ecc.);
- incremento quando trattasi di valutare beni mobili quali navi ed aeromobili.

Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)	Sul totale dell'importo del mutuo erogato come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Garanzia Confidi (solo in presenza di convenzione con la Banca)	Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa, è necessario rivolgersi al Confidi di competenza.

ESTENZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

L'Impresa, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento in linea capitale e interessi - ivi inclusi quelli moratori - a condizione che:

- siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto, ed ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito;
- sia versata unicamente una commissione omnicomprensiva pari al 3% del capitale restituito anticipatamente.

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente Euro 1000 (mille) e commissione del 3 %:

$$\frac{1000,00 \times 3}{100} = 30,00$$

Le disposizioni sopraindicate si applicano anche in tutti i casi in cui la Banca avesse diritto di chiedere l'immediato rimborso del suo credito, anche attraverso la risoluzione del contratto.

Le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che sono fatte salve le disposizioni inderogabili previste dagli articoli 7, 8 e 8 bis della legge n. 40/2007.

I rimborsi parziali avranno l'effetto di diminuire proporzionalmente la quota di ammortamento capitale delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.

Reclami - Definizione stragiudiziale delle controversie

L'impresa può presentare un reclamo alla Banca:

- tramite lettera raccomandata a.r. o posta ordinaria a UniCredit S.p.A. Customer Satisfaction Italy, Gestione Reclami, Via Del Lavoro, 42, 40127 Bologna
- per posta elettronica alla casella email: Reclami@unicredit.eu
- per posta elettronica certificata (PEC) a: Reclami@PEC.Unicredit.EU

- tramite fax al numero +39 051.6407229
- online, compilando l'apposito form presente sul sito unicredit.it, sezione Reclami, ricorsi, conciliazione e inadempimenti ABF/ACF.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se l'Impresa non è soddisfatta della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 60 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per l'Impresa di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria. Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o l'Impresa devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1bis decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, oppure
- all'Arbitro Bancario Finanziario.

In caso di variazione della normativa che disciplina l'ambito della presente clausola, si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti.

Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra la Banca e gli eventuali garanti dell'Impresa.

LEGENDA

Accollo	<p>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.</p> <p>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</p> <p>Nel caso di mutui ad imprese, l' Accollo può avvenire anche in conseguenza di vicende societarie quali ad esempio: scorporo, conferimento, fusione, cessione di ramo d'azienda.</p>
Ammortamento	<p>E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.</p>
Assenso a cancellazione di ipoteca	<p>E' l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, consente che venga cancellata l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo estinto.</p>
Espromissione	<p>Assunzione spontanea di un debito altrui da parte di un terzo.</p>
Euribor	<p>E' l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).</p> <p>EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor".</p> <p>Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu).</p>
Irs	<p>E' l'acronimo di Interest Rate Swap traducibile come "scambio del tasso di interesse", ed è un indice di</p>

	<p>riferimento rilevato quotidianamente, per la valuta Euro (EURIRS), da ICE Benchmark Administration Limited - IBA con sede nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).</p> <p>Per una miglior descrizione dell'indice di riferimento o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice - ICE Benchmark Administration Limited - IBA (www.theice.com/iba).</p>
Imposta sostitutiva	L'imposta sostitutiva, prevista dal DPR 601/73, viene applicata sui finanziamenti di durata contrattuale superiore a 18 mesi. Con il pagamento di questa imposta non si deve procedere al pagamento delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse sulle concessioni governative.
Interessi di mora	Tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
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.
Indice di Riferimento	Indice 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 "italiano"	La rata prevede una quota di capitale costante e una quota di interessi decrescente.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.

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.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
Sottrazione ipotecaria	È l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, acconsente allo svincolo dell'ipoteca di una o più porzioni immobiliari poste a garanzia del mutuo in essere.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
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 di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta	Periodo di tempo riferito alla decorrenza degli interessi: si intende cioè il giorno in cui cominciano a maturare gli interessi attivi e passivi di un'operazione bancaria.