

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI**Mutuo UniCredit S.A.L.****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Finanziatore UniCredit S.p.A.**

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

Sito Internet: www.unicredit.it

Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di 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.

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

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

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito immobiliare con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**Finanziamento a tasso fisso**

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

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

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

Finanziamento a tasso variabile

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

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse sarà calcolato effettuando la somma algebrica tra l'indice di riferimento e la maggiorazione (spread) prevista.

Qualora il calcolo algebrico determinasse un risultato negativo, il tasso di interesse applicato al periodo sarà pari a 0 (zero).

Qualora l'indice di riferimento fosse superiore al cap contrattualmente fissato, ove previsto, il tasso di interesse applicato sarà determinato dalla somma tra tale cap e lo spread contrattuale.

In caso di valori negativi dell'indice di riferimento, un incremento dello stesso produrrà una diminuzione del tasso applicato al mutuo, con una conseguente diminuzione della rata.

In caso di valori positivi dell'indice di riferimento, un incremento dello stesso produrrà un aumento del tasso applicato al mutuo, con un conseguente aumento della rata.

In caso di valori positivi dell'indice di riferimento, un incremento dello stesso produrrà un aumento del tasso applicato al mutuo, con un conseguente aumento della rata

Finanziamenti in valuta estera

Ai sensi dell'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario, il mutuo, pur essendo regolato in euro, è denominato in valuta estera se il consumatore, al momento della conclusione del contratto:

a) percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il finanziamento;

oppure:

b) ha la residenza in uno stato membro dell'Unione Europea la cui valuta è diversa da quelle in cui denominato il finanziamento.

In questi casi, il Consumatore è esposto al rischio di andamento sfavorevole del tasso di cambio.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio sia pari o superiore al venti per cento (20%) rispetto al momento della conclusione del contratto, il Consumatore ha diritto di convertire la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del consumatore:

- la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del Consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
- la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.unicredit.it.

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo UniCredit con finalità "**SAL - Stato Avanzamento Lavori**", offerto presso le Filiali della Banca, è destinato al Cliente che intende finanziare l'acquisto + ristrutturazione o la sola ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale. L'erogazione dell'importo, fino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più riprese, in genere con atto pubblico, sulla base del progetto e dello stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione certificati dalla relazione di un perito incaricato dalla Banca.

L'importo concedibile per la ristrutturazione/e acquisto + ristrutturazione può arrivare all'80% della spesa da sostenere, fermo restando il limite dell'80% del valore di stima a lavori ultimati.

- Acquisto + ristrutturazione:
 - - Prima tranche fino all'80% del valore dell'immobile attuale in caso di acquisto contestuale,
 - - Successive tranches: fino all'80% delle spese via via sostenute.
- Ristrutturazione
 - - fino all'80% delle spese via via sostenute.

La durata massima per la realizzazione delle opere e quindi per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo ventiquattro 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. In tale ipotesi le rate successive saranno composte da una quota capitale ed una quota interessi.

Il mutuo può essere a tasso variabile.

L'indice di riferimento previsto è:

Euribor360 a 3 mesi variabile trimestralmente moltiplicato per il fattore 365/360 variabile trimestralmente

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

Ai clienti che risultino aver regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, la possibilità di attivare, a semplice richiesta e gratuitamente i seguenti servizi:

Riduci Rata - offre al Cliente la possibilità di ridurre in modo permanente l'importo della rata originariamente stabilita, tramite un allungamento del piano sino a 48 mesi rispetto alla scadenza originaria (anche per frazioni di 12 mesi). L'opzione non è esercitabile nel corso dell'ultimo anno di vita residua del mutuo.

Taglia Rata - Il Taglia Rata consente di ridurre fino ad un massimo del 100% la quota capitale delle rate per un periodo massimo di 12 mesi. Può essere utilizzato una sola volta nel corso della vita del mutuo e non è esercitabile nel corso dell'ultimo anno di vita residua del mutuo.

È necessario che il Cliente si impegni a provvedere tassativamente al pagamento della parte di rata a suo carico (cioè la parte non tagliata) entro il giorno di scadenza della rata stessa, in quanto il mancato rispetto di tale disposizione comporta la decadenza del "Taglia Rata" che non sarà più attivabile durante la vita del mutuo.

In fase di attivazione, l'importo del "Taglia Rata" viene definito nella percentuale richiesta dal cliente (fino ad un massimo del 100% della quota capitale dell'ultima rata pagata) e tale importo resta fisso per tutto il periodo stabilito.

Le quote capitale "tagliate" vengono accantonate in un "conto finanziamento accessorio capitale", sul quale maturano interessi (pari allo stesso tasso e divisore del mutuo) durante il periodo in cui resta attivo il "Taglia Rata" e fino alla completa estinzione di detto conto di finanziamento accessorio.

Il rimborso delle quote capitale "tagliate" può avvenire, secondo la scelta effettuata dal cliente al momento dell'adesione al "Taglia Rata", tramite:

1. pagamento in unica soluzione alla fine del periodo di "Taglia Rata" (e quindi alla ripresa del pagamento delle rate come da piano di ammortamento originario)
2. accodamento alla fine del piano di ammortamento con pagamento tramite un numero di rate pari a quelle sulle quali è stato attivato il "Taglia Rata" (massimo 12 rate)

Gli interessi sul "conto di finanziamento accessorio capitale" vengono calcolati ed accantonati in un apposito "conto finanziamento accessorio interessi" al 31 dicembre di ogni anno.

Il rimborso del "conto finanziamento accessorio interessi", per tutto il tempo in cui il "conto finanziamento accessorio capitale", resta in essere (fino alla fine del piano di ammortamento in caso di accodamento), avviene entro il mese di febbraio di ogni anno tramite un addebito automatico sul conto di regolamento.

Nel caso in cui tale addebito non andasse a buon fine, l'importo degli interessi rimarrà sul "conto di finanziamento accessorio interessi" e ripresentato per l'addebito in c/c l'anno successivo con le stesse modalità. Il "conto di finanziamento accessorio interessi" non rimborsato anno per anno, viene accodato a fine piano di ammortamento secondo le stesse regole di accodamento del "conto di finanziamento accessorio capitale".

Il Cliente, può effettuare anche estinzioni anticipate parziali o totali dei "conti di finanziamento accessori capitale e interessi" in qualsiasi momento.

Sposta Rata - Lo "Sposta Rata" consente al cliente di posticipare fino ad un massimo di tre rate che vengono pagate ciascuna alla scadenza immediatamente successiva allungando così il piano di ammortamento del mutuo fino ad un massimo di tre mesi rispetto al piano originariamente previsto.

Il servizio è esercitabile per tre volte, anche non consecutivamente, ma non nel corso dell'ultimo anno di vita residua del mutuo.

Al cliente che non abbia mai usufruito durante la vita del finanziamento dello "Sposta Rata", sarà riconosciuto il "Bonus Interessi", che consiste nell'azzeramento della quota interessi sulle ultime rate in maniera proporzionale alla lunghezza del piano:

- se il piano di ammortamento ha una durata fino a 10 anni il bonus interessi è relativo alle ultime 3 rate
- se il piano di ammortamento ha una durata maggiore di 10 anni e fino a 20 anni il bonus interessi è relativo alle

ultime 6 rate

- se il piano di ammortamento ha una durata superiore a 20 anni il bonus interessi è relativo alle ultime 9 rate

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Finanziamento

Finalita' Ristrutturazione e Acquisto + Ristrutturazione

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 22-06-2020 pari a -0.4%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0.0 - 50.0%	2,30%	1,90%	2,47%	20 anni	€ 100.000,00	€ 25.782,21	€ 125.782,21

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 basata su Polizza distribuita da UniCredit)	Spesa di Intermediazione
€ 250,00	€ 1.250,00	€ 60,00	€ 7,50	€ 250,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 600,00	€ 0,00

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 22-06-2020 pari a -0.4%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
51.0 - 70.0%	2,70%	2,30%	2,88%	20 anni	€ 100.000,00	€ 30.363,60	€ 130.363,60

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 basata su Polizza distribuita da UniCredit)	Spesa di Intermediazione
€ 250,00	€ 1.250,00	€ 60,00	€ 7,50	€ 250,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 600,00	€ 0,00

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 22-06-2020 pari a -0.4%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
71.0 - 80.0%	3,20%	2,80%	3,39%	20 anni	€ 100.000,00	€ 36.236,63	€ 136.236,62

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 basata su Polizza distribuita da UniCredit)	Spesa di Intermediazione

							UniCredit)	
€ 250,00	€ 1.250,00	€ 60,00	€ 7,50	€ 250,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 600,00	€ 0,00

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

VOCI E COSTI

Importo massimo finanziabile in percentuale del valore dell'immobile offerto in garanzia ad ultimazione dei lavori.	80,00 %
In caso di residenza in Italia da meno di 5 anni, l'LTV non può eccedere il 70%.	
Durata minima complessiva (in anni)	5
Durata massima complessiva (in anni), comprensiva di un periodo di preammortamento massimo di 2 anni	32
Garanzie accettate	<p>Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di 1° grado, su immobile residenziale situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato (Società o stesso singolo perito) ed il relativo costo sarà a carico del Cliente (che resta responsabile della sua esecuzione) che potrà procedere all'incarico ad una società di valutazione immobiliare, indicata dalla Banca, con una spesa, pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perizia immobiliare standard con sopralluogo a carico Cliente: euro 250,00 <p>In presenza di più immobili nello stesso stabile, il costo della perizia sugli immobili successivi al primo è pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% del prezzo pieno per la perizia sul secondo immobile; - 65% del prezzo pieno per la perizia dal terzo immobile in poi. <p>Nel caso di più immobili da periziare ubicati in vie, Comuni, Regioni differenti dal primo, i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.</p>
Valute Disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	

<p>Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento Indice di riferimento "Euribor"</p>	<p>Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell'Euribor360 a tre mesi, pubblicata, di norma, su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, (colonna Euribor 360) arrotondato allo 0,05 superiore, in essere inizialmente per valuta il primo giorno del mese di delibera e successivamente il primo giorno lavorativo di ciascun trimestre maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Euribor è 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). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor".</p> <p>Qualora, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011, dovesse essere modificata la formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata da EMMI per la rilevazione dell'Euribor, la Banca utilizzerà l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente. In mancanza di rilevazione temporanea verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor, in mancanza di rilevazione definitiva dell'Euribor sarà utilizzato l'indice di riferimento di mercato che, nel rispetto del già citato Regolamento UE 2016/1011, verrà individuato per sostituire l'Euribor</p>
<p>Indice di riferimento (tasso variabile)</p>	<p>Tasso Variabile: Euribor 360 a tre mesi</p>
<p>SPREAD Ristrutturazione, Acquisto + Ristrutturazione Tasso Variabile Euribor 360 a tre mesi</p>	
<p>Spread LTV 0-50% e Durata fino a 10 anni</p>	<p>2,00 %</p>
<p>Spread LTV 0-50% e Durata da 11 fino a 20 anni</p>	<p>2,30 %</p>
<p>Spread con LTV 0-50% e Durata da 21 a 30 anni</p>	<p>2,50 %</p>
<p>Spread con LTV 51-70% e Durata fino a 10 anni</p>	<p>2,50 %</p>
<p>Spread con LTV 51-70% e Durata da 11 a 20 anni</p>	<p>2,70 %</p>
<p>Spread con LTV 51-70% e Durata da 21 a 30 anni</p>	<p>3,00 %</p>
<p>Spread con LTV 71-80% e Durata fino a 10 anni</p>	<p>3,00 %</p>
<p>Spread con LTV 71-80% e Durata da 11 a 20 anni</p>	<p>3,20 %</p>
<p>Spread con LTV 71-80% e Durata da 21 a 30 anni</p>	<p>3,50 %</p>
<p>Tasso di interesse di preammortamento</p>	<p>Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato</p>
<p>Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento</p>	
<p>Il tasso di interesse sarà calcolato effettuando la somma algebrica tra l'indice di riferimento, come sopra determinato e la maggiorazione (spread) prevista. Qualora il calcolo algebrico determinasse un risultato negativo, il tasso di interesse applicato al periodo sarà pari a 0 (zero).</p>	
<p>SPESE</p>	
<p>Spese per la stipula del contratto</p>	
<p>Percentuale dell'importo del mutuo</p>	<p>1,25 %</p>
<p>con un minimo di:</p>	<p>euro 1.000,00</p>
<p>e un massimo di:</p>	<p>euro 2.000,00</p>
<p>Perizia Tecnica</p>	<p>Vedere sezione "Garanzie accettate"</p>

Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	<p>Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere una polizza assicurativa incendio e scoppio. Il Cliente ha la facoltà di scegliere se avvalersi di una polizza collocata dalla Banca o in alternativa di un polizza di Compagnia Assicuratrice esterna.</p> <p>Per i requisiti minimi si rinvia alla Sezione "Servizi Accessori" del presente documento.</p> <p>di seguito si riportano i costi riferiti alla Polizza offerta da UniCredit.</p> <p>Se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso UniCredit Spa, il costo del premio è pari allo 0,03 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata (esempio: durata 20 anni su un importo di mutuo pari ad euro 100.000,00. Il costo è pari ad euro 600,00).</p>
Imposta sostitutiva calcolata in % sull'importo finanziato, per prima casa	0,25 %
Imposta sostitutiva calcolata in % sull'importo finanziato, per seconda casa	2,00 %
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica (Importo fisso)	euro 60,00
Incasso rata:	
Incasso rata con addebito diretto su c/c UniCredit	euro 3,00
Incasso rata con addebito SEPA Direct Debit Core	euro 3,00
Incasso rata (Pagamento per cassa)	euro 7,50
Invio comunicazioni	
Spese invio avviso scadenza - in formato cartaceo (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)	euro 1,50
Spese invio avviso scadenza (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto): -online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)	gratuite
Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi in formato cartaceo	euro 5,00
online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)	gratuite
Spese per duplicato di quietanza in formato cartaceo	euro 5,00
Spese invio rendicontazione periodica inviata ai mutuatari e ai garanti -in formato cartaceo	euro 0,60
Spese invio comunicazioni di variazione contrattuale	gratuite
Rimborso spese per sollecito rate insolute	euro 5,00
Variazione/Restrizione Ipoteca (importo fisso), oltre alle spese e competenze notarili.	euro 150,00
Cancellazione ipoteca a seguito dell' estinzione dell'apertura di credito ipotecaria (art. 40 bis, Testo Unico Bancario) Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.	euro 0,00
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo notarile (su richiesta della parte mutuataria), oltre alle spese e competenze notarili	euro 150,00
Costo rinnovo ipoteca, oltre alle spese e competenze notarili	euro 120,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	- Francese

Finanziamento rateale	- Costante
Periodicità delle rate	- Mensile

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

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore	Data chiusura trimestre precedente	Valore precedente indice di riferimento	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05	31/03/2020	-0,35%	24/06/2020	-0,40%

ESEMPI DI TASSO VARIABILE LTV 0,50% Finalita' Ristrutturazione e Acquisto + Ristrutturazione

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 22-06-2020 pari a -0.4%

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
1,60%	5 anni	€ 1.742,84	€ 1.844,43	€ 1.661,56
1,60%	10 anni	€ 909,83	€ 1.045,26	€ 801,49

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 22-06-2020 pari a -0.4%

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
1,90%	15 anni	€ 646,41	€ 793,50	€ 506,68
1,90%	20 anni	€ 508,66	€ 661,37	€ 363,60

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 22-06-2020 pari a -0.4%

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
2,10%	25 anni	€ 436,24	€ 592,55	€ 279,93
2,10%	30 anni	€ 382,14	€ 540,66	€ 223,63

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il tasso sopra indicato è conseguente all'applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" prima descritta.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito della Banca www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa Obbligatoria	
Assicurazione immobile	<p>Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere una assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio, caduta di aeromobile, agenti atmosferici, eventi socio-politici compresi atti vandalici e dolosi dei terzi, colpa grave dell'assicurato, per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia, esclusa l'eventuale area.</p> <p>La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento oppure la polizza deve contenere una clausola che ne preveda, alla scadenza, la proroga automatica fino alla scadenza del finanziamento.</p> <p>Il Cliente ha la facoltà di scegliere se avvalersi di una polizza collocata dalla Banca o in alternativa di una polizza di Compagnia Assicuratrice esterna iscritta all'IVASS, con vincolo a favore della Banca, e che presenti i seguenti contenuti minimi:</p>

Polizza assicurativa Incendio fabbricati

- "a primo rischio assoluto". 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
- o (in alternativa alla ipotesi di "primo rischio assoluto") "a valore intero". 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
- con copertura a premio unico anticipato o, in alternativa, a premio ricorrente

Per le polizze collocate dalla Banca consulta i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali.

In caso di estinzione anticipata, i Premi Assicurativi saranno rimborsati, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

"Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso."

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	1,90 punti in più del tasso in vigore
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti;

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 40

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili)

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di [indicare il finanziatore o l'intermediario del credito che presta il servizio di consulenza]

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Attualmente non praticato
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Attualmente non richiesto, come conseguenza del punto precedente
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Attualmente non richiesta, come conseguenza dei punti precedente

[se applicabile]

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni ed i seguenti documenti aggiornati.

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

- il documento di identità
- il codice fiscale oppure, in alternativa, la carta dei servizi
- le ultime 3 buste paga oppure, in alternativa, gli ultimi 3 cedolini pensione
- l'ultimo modello CUD/ 730 oppure, in alternativa, se lavoratore autonomo, l'ultimo modello Unico con la ricevuta di trasmissione telematica e l'iscrizione C.C.I.A.A. o all'Albo Professionale
- Certificato contestuale di residenza

Inoltre:

- il permesso di soggiorno, se cittadino di un Paese non appartenente alla Comunità Europea,
- l'omologa di separazione/sentenza di divorzio, se lo stato civile è separato/divorziato
- ultimo contratto di lavoro, se l'anzianità lavorativa presso lo stesso datore di lavoro è uguale o inferiore a 7 mesi

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, senza alcun obbligo di preavviso, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

I reclami vanno inviati ad UniCredit, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a UniCredit S.p.A Customer Satisfaction Italy - Gestione Reclami - Via Del Lavoro, 42 - 40127 Bologna - Indirizzo PEC: Reclami@PEC.UniCredit.EU - Tel.+39 051.6407285 - Fax +39 051.6407229

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 30 giorni può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere ad UniCredit S.p.A.

- 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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per

esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Imposta di registro	Imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
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.
Loan to Value	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia disposta dalla Banca).
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 "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.
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.
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 estera	È la valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.
Valuta nazionale del consumatore	È la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del Consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il Consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.