

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

PRESTITO UNICREDIT FINALITA' ACQUISTO IMMOBILI / TERRENI / PERTINENZE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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: <http://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.

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome/Ragione Sociale		Telefono
Cognome	Sede	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 mutuo 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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es. Euribor, Eurlrs, ecc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

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

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 <http://www.bancaditalia.it>, presso tutte le Filiali e sul sito <http://www.unicredit.it>.

CHE COS'E' IL PRESTITO UNICREDIT - FINALITA' ACQUISTO IMMOBILI / TERRENI / PERTINENZE

Il Prestito UniCredit - FINALITA' ACQUISTO IMMOBILI / TERRENI / PERTINENZE è un finanziamento chirografario a tasso fisso destinato all'acquisto di immobili, prima e seconda casa e relative pertinenze, oltre all'acquisto di terreno. L'età massima finanziabile è di 80 anni alla scadenza del prestito.

E' possibile ricorrere, sotto forma di adesione, ad una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento, a fronte dei rischi morte (per qualsiasi causa), invalidità totale permanente (da malattia o infortunio), malattia grave, inabilità temporanea totale (da malattia o infortunio), ricovero ospedaliero, perdita d'impiego.

La Banca si riserva la facoltà di effettuare verifiche sul merito creditizio e sui requisiti necessari ai fini della determinazione del tasso di interesse nominale (TAN) applicato, nonché della concedibilità del prestito. In fase di simulazione del prestito il TAN e gli altri dati della richiesta di prestito possono essere espressi sotto forma di intervallo di valori (minimo/massimo). Viene inoltre presentata la possibilità di richiedere una polizza assicurativa facoltativa rappresentata con costo (premio unico anticipato) variabile tra il minimo e il massimo indicati. In fase di delibera sono definiti il TAN e gli altri dati del prestito, oltre al costo effettivo dell'eventuale polizza assicurativa (se precedentemente selezionata).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Finanziamento

Di seguito si riporta un esempio rappresentativo con il tasso di interesse applicabile per i canali: Filiale, UCD, myAgents.

ESEMPIO 1

Calcolato al tasso di interesse del **9,50%**, su un capitale di Euro 50.000,00, per la durata di 60 rate mensili (5 anni)

Importo totale del credito: Euro 50.750,00

Costo totale del credito: Euro 13.979,40

Importo totale dovuto dal Cliente: Euro 63.979,40

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 10,66%

Il TAEG degli esempi indicati è stato calcolato considerando le spese riepilogate nella tabella sotto riportata

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio	Importo (Euro)
IMPOSTA DI BOLLO SU CONTRATTO	16,00
ISTRUTTORIA FINANZIATA (costo sommato all'importo inizialmente richiesto e incluso nel finanziamento)	2,00% dell'importo richiesto – massimo 750,00
INVIO COMUNICAZIONI (in formato cartaceo – costo unitario)	0,60
IMPOSTA DI BOLLO SU RENDICONTO (costo unitario)	2,00

VOCI		COSTI	
	Importo finanziabile	Da un minimo di euro 3.000,00, ad un massimo di euro 100.000,00 (più l'eventuale premio della polizza assicurativa facoltativa finanziata, che va da un minimo di euro 156,91 ad un massimo di euro 22.382,40, determinato in funzione dell'importo e della durata del finanziamento richiesto. Gli importi indicati sono riferiti ad un assicurato)	
	Durata	Da un minimo di 36 mesi, ad un massimo di 120 mesi	
	Valute disponibili	Euro	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo fisso - (TAN)	TAN massimi applicabili in funzione dell' importo richiesto del prestito:	
		Importo richiesto	Finalità richiedibile solo da canale Filiale, UniCredit Direct, myAgents
		da 3.000,00 a 15.000,00	TAN Min 8,75% - TAN Max 12,00%
		da 15.000,01 a 30.000,00	TAN Min 8,75% - TAN Max 12,50%
		da 30.000,01 a 100.000,00	TAN Min 8,75% - TAN Max 12,50%
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria finanziata (costo sommato all'importo inizialmente richiesto e incluso nel finanziamento)	2,00% dell'importo richiesto, max 750,00 euro
		Imposta di bollo su contratto	Euro 16,00 - esente in caso di regolamento su conto corrente UniCredit
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Incasso rata	Euro 0,00
		Invio comunicazioni - rendiconto periodico \ documento di sintesi	Euro 0,60 costo unitario in formato cartaceo Gratuito in formato elettronico
		Imposta di bollo su rendiconto periodico superiore ad € 77,47	Euro 2,00 costo unitario - esente in caso di regolamento su conto corrente UniCredit applicato sulla prima rata successiva all'invio del rendiconto

PIANO DI AMMORTAMENTO	SPESE PER IL RECUPERO DEL CREDITO	Eventuali altri costi derivanti dal contratto di credito	<p>Opzioni applicabili ai prestiti di importo richiesto da € 3.000,00 a € 30.000,00 e durate da 36 a 84 mesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commissione per "Salto Rata": Non prevista <p>L'opzione "Salto Rata" consente di variare il piano di ammortamento posticipando il rimborso di una rata. Può essere richiesta una volta per ogni anno solare di vigenza del contratto, purché siano state corrisposte almeno nove rate consecutive dall'erogazione del prestito, siano intercorsi almeno sei mesi tra una variazione e la successiva e purché, al termine del piano di ammortamento così modificato, l'età del Cliente non sia superiore a 75 anni.</p> <p>La ridefinizione del piano di ammortamento del prestito che ne consegue non varia il TAN né l'importo della rata, ma può variare il TAEG in funzione della nuova durata del prestito che non può, in nessun caso, superare la somma data dal numero di anni di durata del prestito in essere e dal numero di mesi corrispondenti al numero di volte in cui si è esercitata l'opzione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commissione per "Cambio Rata": € 10,00 <p>L'opzione "Cambio Rata" consente di variare il piano di ammortamento modificando l'importo della Rata.</p> <p>Può essere richiesta in qualsiasi momento nel corso del piano di ammortamento del prestito purché siano state corrisposte almeno nove rate consecutive dall'erogazione del prestito e purché, al termine del piano di ammortamento così modificato, l'età del Cliente non sia superiore a 75 anni. La ridefinizione del piano di ammortamento del prestito che ne consegue non varia il TAN, ma può variare il TAEG in funzione della nuova durata del prestito che dovrà rientrare tra il limite minimo e massimo di durata del prodotto di prestito corrispondente presente nell'offerta della Banca al momento della richiesta di "Cambio Rata".</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commissione per "Ricarica": € 10,00 • Imposta di bollo su "Ricarica": € 16,00 (esente in caso di addebito su conto corrente UniCredit) <p>L'opzione di Ricarica consente di richiedere un ulteriore importo aggiuntivo; tale importo non potrà essere superiore alla quota capitale dell'importo originariamente finanziato restituita sino al momento della richiesta di "Ricarica", detratto l'eventuale premio assicurativo.</p> <p>L'opzione è richiedibile scadute almeno dodici rate del piano di ammortamento del prestito ed a condizione che sia prevista almeno una rata da pagare, e non risultino irregolarità nei pagamenti del prestito nonché relativamente a finanziamenti eventualmente in essere presso UniCredit.</p>
		Commissione di invio sollecito rata impagata	Euro 10,00
		Commissione per intervento di recupero	Euro 10,00
		Oneri connessi all'intervento di recuperatori esterni	15% dell'importo da recuperare
Tipologia di rata	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.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso in interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 50.000,00 di capitale
9,50%	5	€ 1.065,84
9,50%	10	€ 656,69

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato in Filiale e nella sezione Trasparenza del sito www.unicredit.it.

SERVIZI ACCESSORI

<p>Protezione del Credito Personale "Creditor Protection Insurance prestito UniCredit"</p>	<p>Polizza assicurativa facoltativa finanziata distribuita da UniCredit disponibile per importi a partire da 3.000,00 Euro</p> <p>Polizza collettiva a premio unico anticipato e finanziato. Il premio è calcolato secondo la formula: (importo richiesto x numero dei mesi di durata del finanziamento) x tasso di premio.</p> <p>L'importo del tasso di premio (espresso in percentuale) risulta così suddiviso:</p> <p>Polizza CPI PRESTITO UNICREDIT in caso di importo richiesto superiore a € 15.000 e/o età dell'assicurato alla data della richiesta di adesione alla polizza superiore a 55 anni</p> <ul style="list-style-type: none"> - pacchetto per Dipendenti Privati: 0,18652% - pacchetto per Dipendenti Pubblici e Non Lavoratori: 0,14529% - pacchetto per Lavoratori Autonomi: 0,14617% <p>Polizza CPI PRESTITO UNICREDIT in caso di importo richiesto fino a € 15.000 e età massima dell'assicurato alla data della richiesta di adesione alla polizza pari a 55 anni</p> <ul style="list-style-type: none"> - pacchetto per Dipendenti Privati: 0,17928% - pacchetto per Dipendenti Pubblici e Non Lavoratori: 0,14908% - pacchetto per Lavoratori Autonomi: 0,15008% <p>Il premio (ossia il costo) della polizza facoltativa viene aggiunto all'importo del prestito inizialmente richiesto.</p>
---	--

Per le polizze distribuite dalla Banca consulta i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le Filiali. In caso di estinzione anticipata, il Premio Assicurativo sarà rimborsato, per la quota parte pagata e non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	1% in più rispetto al tasso in vigore

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: giorni massimi 180 (i tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa).

Disponibilità dell'importo: giorni massimi 90 (i tempi massimi indicati decorrono dall'esito della delibera creditizia).

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 e, ove richiesto i documenti d'identità e/o di reddito aggiornati.

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può rimborsare anticipatamente e in qualsiasi momento, in tutto o in parte il prestito, corrispondendo ad UniCredit il capitale residuo, gli interessi ed ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito al momento dell'estinzione, detratto l'eventuale importo del premio assicurativo o della quota parte di premio relativo al periodo di assicurazione non goduto (come previsto nelle Condizioni generali di assicurazione regolanti la polizza collettiva).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Reclami

Il Cliente 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 il Cliente non è soddisfatto 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 <http://www.arbitrobancariofinanziario.it>, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o il Cliente 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 (<http://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 del Cliente.

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. In casi di inadempimento, il Cliente può essere segnalato secondo le modalità previste presso le "Centrali Rischi" a cui il Finanziatore aderisce per legge e/o per volontà ("Sistemi di Informazione Creditizia"). A seguito di tali segnalazioni, il Cliente potrà incontrare maggiori difficoltà per l'accesso al credito presso tutti i finanziatori italiani ed europei.

LEGENDA

Estinzione anticipata	E' la facoltà concessa al Cliente di restituire anticipatamente la somma ricevuta in prestito.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francesce"	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	Pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il finanziamento).
Tasso d'interesse Nominale Annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 le spese per il recupero del credito.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei prestiti personali, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca/Intermediario non sia superiore.

ALLEGATO 1
Protocollo ABI, ASSOFIN e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio nazionale dei Consumatori e degli Utenti
Quanto può costare il finanziamento se si sottoscrive una polizza assicurativa facoltativa

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza liberamente sul mercato.

Riportiamo di seguito il TAEG che risulterebbe includendo nei costi anche le polizze assicurative facoltative.

ESEMPIO - Finanziamento di euro 50.750, al tasso di interesse del 9,50% per la durata di 60 rate mensili (5 anni), a cui va sommato l'importo del Premio Unico anticipato e finanziato - esempio rappresentativo con il tasso di interesse applicabile per i canali: Filiale, UCD, myAgents				
		Dipendenti Privati	Dipendenti Pubblici e Non Lavoratori	Lavoratori autonomi
Polizza CPI Prestito UniCredit	TAEG	15,84%	14,70%	14,73%
	Importo del Premio Unico anticipato e finanziato	€ 5.595,60	€ 4.358,70	€ 4.385,10

L'Indicatore è stato calcolato considerando le polizze "**Protezione del Credito Personale**", riferite ad un solo intestatario, il cui premio è calcolato secondo la seguente formula: (Importo richiesto x numero dei mesi di durata del finanziamento) x tasso di premio.

L'importo del tasso di premio (espresso in percentuale) risulta così suddiviso:

Polizza CPI PRESTITO UNICREDIT in caso di importo richiesto superiore a € 15.000 e/o età dell'assicurato alla data della richiesta di adesione alla polizza superiore a 55 anni

- pacchetto per Dipendenti Privati: **0,18652%**
- pacchetto per Dipendenti Pubblici e Non Lavoratori: **0,14529%**
- pacchetto per Lavoratori Autonomi: **0,14617%**

Polizza CPI PRESTITO UNICREDIT in caso di importo richiesto fino a € 15.000 e età massima dell'assicurato alla data della richiesta di adesione alla polizza pari a 55 anni

- pacchetto per Dipendenti Privati: **0,17928%**
- pacchetto per Dipendenti Pubblici e Non Lavoratori: **0,14908%**
- pacchetto per Lavoratori Autonomi: **0,15008%**

Esempio di costo delle Polizze "Protezione del Credito Personale"

Riportiamo di seguito le rate di un finanziamento di € 50.750,00 al tasso di interesse del 9,50% per la durata di 5 anni, a cui va sommato l'importo del premio unico anticipato e finanziato, riferito ad un Dipendente Privato, con evidenza della differenza rispetto alla rata indicata nella sezione

"CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA":

Polizza	Importo Premio Polizza (finanziato)	Rata mensile totale (comprensiva della polizza)	Di cui imputabili al finanziamento	Di cui imputabili alla polizza
Polizza CPI prestito UniCredit	€ 5.595,60	€ 1.183,36	€ 1.065,84	€ 117,52

Fatte salve eventuali promozioni in corso