

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

## FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUO IPOTECARIO/CHIROGRAFARIO AGEVOLATO A TASSO VARIABILE

## “INIZIATIVE REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA” FONDO DI ROTAZIONE PER INIZIATIVE ECONOMICHE (F.R.I.E.)

### 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](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.

### DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

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

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il **mutuo Chirografario Impresa** è un finanziamento a medio-lungo termine destinato alle Micro, Piccole, Medie e Grandi Imprese (inclusi i Condomini).

In genere la sua durata va da un minimo di 24 mesi ad un massimo di 60 mesi, salvo quanto eventualmente stabilito nelle condizioni applicabili a specifiche forme di mutuo.

E' un finanziamento solitamente destinato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione, ampliamento di immobili, all'acquisto di impianti e macchinari ovvero alla copertura del fabbisogno finanziario connesso all'investimento e allo sviluppo delle imprese.

Il cliente rimborsa il mutuo, secondo quanto previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

L'erogazione può avvenire in unica soluzione ovvero a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

Nel caso di mutuo a S.A.L., l'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più riprese, previo accertamento dello stato di avanzamento dei lavori relativi al programma, così come documentato e dimostrato dall'impresa medesima,

La durata massima per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo di 24 mesi. In quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi.

È 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 di capitale e una quota di interessi.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento viene richiesto, qualora previsto, un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.

**Il mutuo ipotecario Impresa** è un finanziamento a medio-lungo termine e la sua durata, in genere, va da un minimo di 24 ad un massimo di 180 mesi.

È un finanziamento destinato, solitamente, all'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento di immobili, ovvero all'acquisto di impianti e di macchinari.

Il mutuo si chiama ipotecario perché è garantito da ipoteca – di norma di primo grado – su immobili di gradimento della Banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il cliente rimborsa il mutuo, secondo quanto previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali ed il rimborso avviene mediante il metodo dell'ammortamento "francese" o "a quote capitale costante".

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

Nel caso di mutuo a S.A.L., l'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più riprese, previo accertamento dello stato di avanzamento dei lavori relativi al programma, così come documentato e dimostrato dall'impresa medesima, o dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione/ristrutturazione certificati dalla relazione di un perito incaricato dalla Banca.

La Banca avrà il diritto di fare seguire in corso d'opera ed a spese dell'Impresa il controllo di detto stato e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici e al progetto.

La durata massima per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo trentasei mesi (dodici mesi per le Fonti Energetiche Rinnovabili). In quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi.

È 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 di capitale ed una quota di interessi.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento viene richiesto un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.

## TIPO DI MUTUO E RISCHI

### **“ MUTUO F.R.I.E ai sensi della legge n. 908/1955 e successive modifiche ed integrazioni” A TASSO VARIABILE**

Destinato alle Piccole, Medie e Grandi Imprese, è un mutuo agevolato a medio lungo termine con fondi della Regione Friuli Venezia Giulia (gestiti mediante il Fondo di Rotazione per iniziative economiche del Friuli Venezia Giulia, di seguito F.R.I.E.) destinato a finanziare investimenti nel territorio regionale di imprese operanti nel comparto industriale, turistico-alberghiero, artigianale manifatturiero e di supporto allo sviluppo industriale e di iniziative economiche nell'ambito del porto di Trieste.

L'agevolazione è costituita dall'applicazione di un tasso agevolato.

I mutui FRIE hanno durata a medio lungo termine e possono raggiungere una durata massima di 180 mesi, oltre il periodo di utilizzo e di preammortamento. Il rimborso del capitale avviene in quote costanti. Con periodicità semestrale, il 1° gennaio e 1° luglio, è richiesto il pagamento delle rate che, a seconda che l'operazione sia in fase di preammortamento ovvero di ammortamento, possono comprendere solo interessi ovvero interessi più capitale.

Le rate di preammortamento sono reclamate in via anticipata, quelle di ammortamento in via posticipata.

I mutui sono perfezionati a tasso agevolato variabile, soggetto cioè a revisione semestrale sulla base dell'andamento della quotazione dell'indice di riferimento.

I mutui sono concessi dal FRIE contro il rilascio di adeguate garanzie definite sulla base delle valutazioni istruttorie preliminari.

L'estinzione anticipata è ammessa in qualsiasi momento senza oneri aggiuntivi.

Trattandosi di operazioni di credito agevolato finalizzate alla realizzazione di progetti di investimento da parte di imprese, è previsto il rigido rispetto delle normative specifiche previste dalle leggi di agevolazione e dalle direttive operative del Comitato di Gestione del FRIE.

La normativa e la documentazione concernenti i finanziamenti agevolati in questione è disponibile sul sito internet [www.frie.it](http://www.frie.it)

#### **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.

#### **Rischi Specifici**

I principali rischi dell'operazione sono legati alle condizioni di tasso: infatti l'ammontare degli interessi pagati periodicamente è soggetto alla variazione dell'indice di riferimento che, essendo rilevato da quotazioni di mercato, potrebbe variare anche significativamente in un periodo medio-lungo, quale è la durata del finanziamento.

Quando i beni acquistati con il finanziamento agevolato sono venduti ceduti o distratti entro i sette anni successivi alla data di conclusione dell'investimento ovvero prima che abbia termine l'esecuzione del progetto ammesso, viene disposta la revoca dell'intervento stesso, con obbligo di restituzione del relativo importo.

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **Quanto può costare il Mutuo**

#### **IPOTECARIO**

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: 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.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**

**1,16 %**

Calcolato al tasso di interesse del **0,95%** (indice Euribor360 a 6 mesi, del 19/03/2019, pari a **-0,23%**, su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni ad una piccola Impresa

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

\*\*\*\*\*

**CHIROGRAFARIO**

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: istruttoria, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**

**1,16 %**

Calcolato al tasso di interesse del **0,95%** (indice Euribor360 a 6 mesi, del 19/03/2019, pari a **-0,23%**, su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni ad una piccola Impresa

*Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto*

Importo minimo finanziabile	Euro 100.000,00
Importo massimo finanziabile	Euro 20.000.000,00, entro i seguenti limiti: Aiuti di Stato per PMI (Piccole e Medie Imprese):
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piccole Imprese: 75% del costo dell'investimento oggetto dell'iniziativa economica</li> <li>- Medie Imprese: 75% del costo dell'investimento oggetto dell'iniziativa economica</li> </ul>
	<p>Aiuti di Stato a finalità regionale (per tutte le Imprese),, per investimenti nei territori sottoposti agli aiuti a finalità regionale individuati – nel periodo 2007/2013 - dal Decreto del Presidente Regione FGV n. 374/09):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piccole e Medie Imprese 75% del costo dell'investimento oggetto dell'iniziativa economica</li> <li>- Grandi imprese 65% del costo dell'investimento oggetto dell'iniziativa economica</li> </ul> <p>In tutti i casi l'intervento è, comunque, attivato nel rispetto dei limiti percentuali di beneficio imposti dalla normativa comunitaria (Regolamento della Commissione Europea n. 800 del 6.8.2008 inerente gli aiuti di Stato degli Stati membri dell'UE)</p>
Durata	da 24 a 180 mesi

TASSI	
<p>Tasso di interesse nominale annuo applicato <b>Tasso Variabile</b></p>	<p>Il tasso d'interesse sarà pari alla quotazione dell' Euribor360 (calcolo act/360), a 6 mesi, 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, rilevato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il periodo di utilizzo e preammortamento: al secondo giorno lavorativo bancario antecedente il mese precedente l'inizio del semestre in corso alla data delle singole erogazione e per i periodi di interesse successivi rilevato al secondo giorno lavorativo bancario antecedente il mese precedente l'inizio di ogni semestre di maturazione degli interessi,</li> <li>- per il periodo di ammortamento: al secondo giorno lavorativo bancario precedente la data di inizio del periodo di maturazione degli interessi, diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale.</li> </ul> <p>Il tasso come sopra rilevato verrà ridotto di una percentuale del:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le piccole imprese, 65%</li> <li>- per le medie imprese, 50%</li> <li>- per le grandi imprese, 20%</li> </ul> <p>ed arrotondato allo 0,05 superiore.</p> <p>Il tasso di interesse come sopra determinato non potrà essere applicato in misura inferiore allo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,95% per mutui fino a € 2.500.000,00</li> <li>- 0,85% per mutui da € 2.500.000,01 e fino a € 7.500.000,00</li> <li>- 0,45% per mutui oltre € 7.500.000,00</li> </ul>
<p><b>Indice di riferimento</b> (per mutui a tasso variabile)</p>	<p>Euribor360 a 6 mesi</p>
<p>Tasso di interesse di preammortamento</p>	<p>Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato</p>
<p>Tasso di mora</p>	<p>Tasso globale medio, quale trimestralmente rilevato per la categoria dei mutui, periodicamente pubblicato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n. 108 del 7.3.1996, aumentato del 50% e comunque non superiore i 6,5 punti in più del tasso di interesse applicato tempo per tempo al finanziamento</p>
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
<p>Deposito cauzionale</p>	<p>0,1% sul finanziamento richiesto, con un minimo di € 300,00. Nel caso di ritiro, archiviazione, decadenza o esito negativo della domanda di finanziamento il deposito viene integralmente trattenuto dalla Banca</p>
<p>Istruttoria</p>	<p>Esente</p>

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 * on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)	Esente
Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi * in formato cartaceo * on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)	5,00 euro 0,03 euro
Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi inviato ai soggetti finanziati ed ai garanti * in formato cartaceo * on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line)	gratuito
Commissioni istruttoria FRIE	Per ogni delibera assunta dal Comitato di gestione del FRIE successivamente alla prima concessione, indipendentemente dall'avvenuta stipula e/o erogazione del finanziamento, è dovuta una commissione di istruttoria determinata in funzione della dimensione dell'impresa richiedente come segue: - Piccole Imprese: € 250,00 - Medie Imprese: € 500,00 - Grandi Imprese: € 750,00.  Gli importi sono incassati dalla Banca e da essa riconosciuti direttamente al FRIE.
Commissioni per attività istruttorie svolte dalla Banca successivamente alla stipula dell'atto di ricognizione di debito ed in conseguenza di vicende societarie:	- che non comportano una nuova valutazione del merito creditizio: 55,00 euro - che comportano una nuova valutazione del merito creditizio: 0,05% sul debito residuo (minimo 75,00 euro massimo 1.000,00 euro)
Rimborso per sollecito rate insolute	5,00 euro
Commissione rinuncia mutuo deliberato	250,00 euro (dopo invio lettera concessione)
Spese per dichiarazione consistenza rapporti	20,00 euro
Spese invio diffida	15,00 euro
Attestazione pagamento / dichiarazione Interessi pagati	gratuito
Spese per dichiarazione di sussistenza debito/credito	120,00 euro
Commissione per anticipata estinzione (Sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	Esente
<p><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></p>	

ULTERIORI SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	
Frazionamento	50,00 euro per ogni quota (minimo 150,00 euro, massimo 2.600,00 euro)
Sottrazioni ipotecarie	- 300,00 euro per importi inferiori a 250.000,00 euro; - 500,00 euro per importi inferiori a 500.000,00 euro; - 1000,00 euro per importi da 500.000,00 euro
Sottrazione di quote frazionate estinte	150,00 euro per ogni quota
Rinnovazioni ipotecarie	150,00 euro più tasse
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	150,00 euro per ogni unità immobiliare oltre alle spese e competenze notarili
Postergazioni ipotecarie cancellazione a fronte di sussistenza di debito	150,00 euro
Estensioni ipotecarie	500,00 euro escluse spese notarili
Variazione durata mutuo, riduzione somma per la quale l'ipoteca è iscritta	200,00 euro escluse spese notarili e di perizia
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Italiano Vedere sezione "Legenda"
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità delle rate	Semestrale
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale
Gli interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione e la fine del semestre in corso verranno recuperati unitamente alla prima rata.	

#### ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Data	Valore Euribor360 6 mesi
19 marzo 2019	-0,23 %
02 luglio 2018	-0,27 %

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

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato con l'indice Euribor360 a 6 mesi (comunque in misura non inferiore allo 0,95%) al 19/03/2019	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
0,95%	5	€ 10.437,00

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

**Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo (per i finanziamenti ipotecari) ed ai contratto della categoria "Altri finanziamenti alle famiglie ed alle imprese" (per i finanziamenti chirografari) può essere consultato in filiale e sul sito della Banca [www.unicredit.it](http://www.unicredit.it)

**SERVIZI ACCESSORI**

<b>Polizze Assicurative obbligatorie</b>	
<p><b>Assicurazione immobile</b>  <b>Polizza assicurativa Incendio fabbricati</b>  <b>(per Mutuo Ipotecario)</b></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), per un importo determinato dal perito, presso Compagnia di Assicurazione iscritta all'ANIA.</p> <p>Per le polizze assicurative non sottoscritte attraverso UniCredit Spa è previsto il vincolo obbligatorio a favore della Banca. In presenza di polizza globale, va fatta aggiungere alla Compagnia di assicurazione un'appendice alla polizza stipulata sulla totalità dei beni che individui esattamente, mediante l'indicazione di tutti i dati necessari, i cespiti oggetto dell'ipoteca.</p> <p>A titolo di esempio: il premio di una polizza incendio a capitale decrescente su un mutuo di 100.000 euro, durata 10 anni è pari ad euro 350,00.</p>
<b>Polizze Assicurative a carattere opzionale</b>	
<p><b>Creditor Protection</b></p>	<p>Polizza collettiva a premio unico anticipato, a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte, invalidità totale permanente e malattia grave (quest'ultima prevista solo in caso di mutui chirografari), in base al piano di ammortamento alla data del sinistro. Di seguito a titolo di esempio, il premio calcolato su un mutuo di 50.000,00 euro, durata 10 anni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mutuo Chirografario il costo della polizza è pari ad Euro 4.500,00.</li> <li>- Mutuo Ipotecario il costo della polizza è pari ad Euro 1.800,00.</li> </ul>

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.



## CONTI CORRENTI FACOLTATIVI

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conto Corrente di corrispondenza in euro per non consumatore</b></li> <li>• <b>Conto Corrente di corrispondenza in euro per microimprese</b></li> </ul>	<p>Per le condizioni economiche e contrattuali del conto, nonché per tutte le altre informazioni, è necessario fare riferimento all'omonimo Foglio Informativo, disponibile in Filiale e sul sito <a href="http://www.unicredit.it">www.unicredit.it</a></p>
---	--

## 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.

Perizia di stima (valori espressi al netto di IVA)		
Importo mutuo (euro)	Quota massima (euro)	Minimo (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	Mn. euro 200,00	Max euro 450,00	Mn. 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.

<b>Adempimenti notarili</b>	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente dal notaio
<b>Imposta sostitutiva</b>	Esente

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

L'impresa, previa espressa richiesta scritta, potrà rimborsare in anticipo il finanziamento, totalmente o parzialmente.

Nel caso l'estinzione anticipata intervenga nel periodo di preammortamento, l'impresa dovrà versare l'importo delle somme ricevute con i relativi interessi semplici, calcolati nella misura contrattuale.

Per l'estinzione anticipata del finanziamento durante il periodo di ammortamento, l'impresa dovrà versare il residuo debito a suo carico alla data dell'anticipata estinzione e cioè il residuo debito capitale sussistente alla data di pagamento dell'ultima rata, in conformità al piano di ammortamento, maggiorato degli interessi calcolati nella misura contrattuale; detti interessi saranno conteggiati dalla data di scadenza della suddetta rata sino al giorno del pagamento.

Salvo diverse determinazioni del Comitato, in caso di anticipate estinzioni parziali, che saranno analogamente conteggiate, l'ammontare delle successive quote capitali delle rate di ammortamento verrà proporzionalmente ridotto, ferma l'originaria durata del finanziamento.

Tutti i pagamenti effettuati dall'impresa, anche in via anticipata, non ripristinano comunque la disponibilità del finanziamento esistente prima del pagamento.

L'estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento non costituisce diritto ad ottenere la riduzione della somma iscritta a garanzia, o restrizione, o cancellazione delle formalità ipotecarie, prima che siano trascorsi due anni dalla data dell'anticipata estinzione del finanziamento salvo diversa delibera del Comitato.

### PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario- nei casi previsti dalla normativa di riferimento - 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.

La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa

### RECLAMI – DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Nel caso in cui sorga una controversia tra l'Impresa e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto l'Impresa - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria- ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi.

L'impresa può presentare un reclamo alla Banca, 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 - [Email: Reclami@unicredit.eu](mailto:Reclami@unicredit.eu) – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se l'Impresa non è soddisfatta della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 30 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](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 l'Impresa di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria, fermo quanto indicato al comma successivo.

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](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 di tal normativa 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

<b>Accollo</b>	<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>
<b>Ammortamento</b>	<p>è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.</p>
<b>Assenso a cancellazione di ipoteca</b>	<p>è 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>
<b>Euribor</b>	<p>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).</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 (<a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>)</p> <p><i>.Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come verrà definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 e successive modificazioni e/o integrazioni.</i></p> <p><i>In mancanza di rilevazione temporanea verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor, in caso 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.</i></p>
<b>Frazionamento amministrativo</b>	<p>Suddivisione del mutuo in più quote, ciascuna con proprio piano di ammortamento ed amministrazione separata dalle altre. Il frazionamento amministrativo può essere effettuato unitamente al frazionamento ipotecario.</p>
<b>Frazionamento ipotecario</b>	<p>Suddivisione dell'ipoteca in più quote che si accompagna al frazionamento amministrativo del mutuo</p>

<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Interessi di mora</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.

<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Medie imprese</b>	Imprese che impiegano meno di 250 persone, il cui fatturato annuo non supera i 50 milioni di euro, oppure il cui totale di bilancio annuo non supera i 43 milioni di euro (si considera il dato più favorevole)
<b>Micro-impresa</b>	Un'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro
<b>Indice di Riferimento</b>	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	La rata prevede una quota di capitale costante e una quota di interessi decrescente.
<b>Piccole imprese</b>	Imprese che impiegano meno di 50 persone e il cui fatturato annuo o totale di bilancio non supera i 10 milioni di euro
<b>Preammortamento</b>	periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Risoluzione</b>	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
<b>Sottrazione ipotecaria</b>	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
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per l'analisi di concedibilità
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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.
<b>Valuta</b>	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.