Foglio Informativo n. MM10 | Aggiornamento n. 007 | Data ultimo aggiornamento 10.02.2026

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 Chirografario Private
TASSO FISSO E TASSO VARIABILE con limite minimo di tasso

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A - 20154 Milano
Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)
Fax: 02.3348.6999
Sito Internet: www.unicredit.it
Contatti: http://www.unicredit.it/contatti
Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia.

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE:

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

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 12 mesi ad un massimo di 180 mesi.
E' un finanziamento concesso per coprire le diverse esigenze personali della clientela privata, cioè famiglie, ma anche professionisti, artigiani e più in generale lavoratori autonomi il quale solitamente viene vincolato a favore della banca tramite garanzie reali o personali.
Il debitore rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

TIPO DI MUTUO E RISCHI

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

Mutuo a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile del tasso che comporta l'aumento dell'importo della rata.
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
Si rinvia alle regole di "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro", all'interno della Sezione

"TASSI" del presente documento.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Eurirs 10 anni - Tasso Fisso

Indice di riferimento EurolIrs 10 anni arr. +0,05 del 05-02-2026 pari a 2.87%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
5,50%	8,40%	8,98%	10 anni	€ 100.000,00	€ 49.608,07	€ 149.608,06

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)	Polizza CPI
€ 250,00	€ 750,00	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	€ 0,60	NON PRESENTE	NON PRESENTE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG-)- Euribor 3 mesi- Tasso Variabile

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 05-02-2026 pari a 2.02%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
5,50%	7,55%	8,06%	10 anni	€ 100.000,00	€ 44.175,20	€ 144.175,20

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)	Polizza CPI
€ 250,00	€ 750,00	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	€ 0,60	NON PRESENTE	NON PRESENTE

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

VOCI E COSTI

Importo Minimo Finanziabile Tasso Fisso	euro 100.000,00
Importo Minimo Finanziabile Tasso Variabile	euro 75.000,01
Durata minima complessiva (in mesi)	36
Durata massima complessiva (in mesi)	180
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo (Tasso Variabile)	Il tasso è pari al valore dell'indice di riferimento , maggiorato dello spread annuo concordato
Indice di riferimento (Tasso variabile)	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Euribor 360 (calcolo act/360) a 1/3/6 mesi, pubblicata di norma su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato per quanto concerne la misura iniziale per data valuta data di stipula e di seguito per valuta del primo giorno lavorativo di ciascun mese/trimestre/semestre(indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).

	In mancanza di rilevazione temporanea si applicherà l'ultimo valore conosciuto dell'indice di riferimento. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento applicato al Contratto, si applicheranno le modifiche all'indice di riferimento o l'indice sostitutivo, secondo quanto indicato nei piani di sostituzione tempo per tempo previsti e pubblicati sul sito internet della Banca, ai sensi dell'art.118-bis del Testo Unico Bancario(TUB). Gli eventuali aggiornamenti dei piani sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta all'anno o alla prima occasione utile nell'ambito delle comunicazioni periodiche.
	Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento, la Banca comunica al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente, le modifiche o l'indice sostitutivo individuati in conformità al capoverso precedente e la modifica si intende approvata ove il cliente non receda,senza spese,dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione;in questo caso, il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto,ove necessario,dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Variabile	5,50 %
Tasso di interesse nominale annuo (Tasso Fisso)	Il tasso è pari all'indice di riferimento sotto descritto, maggiorato dello spread annuo concordato.
Indice di riferimento (Tasso Fisso)	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Irs lettera dell'Euro (EurIrs) di periodo (riferito alla durata del mutuo), se positiva , pubblicata di norma su " Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, rilevato alla data di erogazione e maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Fisso	5,50 %
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.	
Tasso di mora (costo espresso in punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore)	2,00000 %
SPESE	
Spese per la stipula non connesse alla durata del contratto	
Istruttoria per Mutui Private	euro 750,00
Spese per la gestione del rapporto	
Invio comunicazioni	
Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi	euro 0,00
Spese invio rendiconto periodico/documento di sintesi in formato cartaceo inviato ai soggetti finanziati e ai garanti	euro 0,60
Imposta sostitutiva (costo espresso in punti percentuali sull'importo finanziato)	0,25 %
Spese per il recupero del credito	
Commissione di invio sollecito rata impagata	euro 10,00
Commissione per intervento di recupero (Importo fisso)	euro 10,00
Oneri connessi all'intervento di recuperatori esterni	15% dell'importo da recuperare

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	- Francese
Tipologia Rata	- Costante
Periodicità delle rate	- Mensile - Trimestrale - Semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore	Data chiusura trimestre precedente	Valore precedente indice di riferimento	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
Eurolrs 6 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,65%	09/02/2026	2,60%
Euribor 360 a sei mesi arr. +0,05	31/12/2025	2,12%	09/02/2026	2,17%
Eurolrs 11 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,98%	09/02/2026	2,92%
Eurolrs 9 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,86%	09/02/2026	2,81%
Eurolrs 15 anni arr. +0,05	31/12/2025	3,14%	09/02/2026	3,09%
Eurolrs 3 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,39%	09/02/2026	2,35%
Euribor 360 a un mese arr. +0,05	31/12/2025	1,90%	09/02/2026	1,95%
Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05	31/12/2025	2,02%	09/02/2026	2,02%
Eurolrs 2 anni arr. + 0,05	31/12/2025	2,28%	09/02/2026	2,25%
Eurolrs 12 anni arr. +0,05	31/12/2025	3,03%	09/02/2026	2,97%
Eurolrs 7 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,73%	09/02/2026	2,68%
Eurolrs 4 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,48%	09/02/2026	2,44%
Eurolrs 10 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,92%	09/02/2026	2,87%
Eurolrs 5 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,57%	09/02/2026	2,52%
Eurolrs 8 anni arr. +0,05	31/12/2025	2,80%	09/02/2026	2,74%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA - Eurirs 10 anni

Indice di riferimento Eurolrs 10 anni arr. +0,05 del 05-02-2026 pari a 2.87%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale
8,40%	10 anni	€ 1.234,52

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA - Euribor 3 mesi

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 05-02-2026 pari a 2.02%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale
7,55%	10 anni	€ 1.189,63

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

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Imposta sostitutiva	Sul totale dell'importo del mutuo erogato come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata - tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale
La parte mutuataria può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, in linea capitale ed interessi, ivi inclusi quelli moratori, a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice.
Nessuna penale, compenso od onere aggiuntivo è dovuto alla Banca in dipendenza dell'estinzione anticipata.
L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale, con la restituzione di tutto quanto ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.
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 - Definizione stragiudiziale delle controversie
L'impresa può presentare un reclamo alla Banca:

- tramite lettera raccomandata a.r. o posta ordinaria a UniCredit S.p.A. Customer Satisfaction Italy, Gestione Reclami, Via Del Lavoro, 42, 40127 Bologna
- per posta elettronica alla casella email: Reclami@unicredit.eu
- per posta elettronica certificata (PEC) a: Reclami@PEC.Unicredit.EU
- tramite fax al numero +39 051.6407229
- online, compilando l'apposito form presente sul sito unicredit.it, sezione Reclami, ricorsi, conciliazione e inadempimenti ABF/ACF.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.
Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta entro il termine di 60 giorni può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per la parte mutuataria di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.
Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, la Banca e/o la Parte Mutuataria devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28;
- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it , dove è consultabile anche il relativo Regolamento),oppure;
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, oppure;
- all'Arbitro Bancario Finanziario.
In caso di variazione della normativa che disciplina l'ambito della presente clausola, si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti.Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra la Banca e gli eventuali garanti della parte mutuataria.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario, 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si

	impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
Euribor	E' l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) - 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". Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute www.emmi-benchmarks.eu.
Irs	È l'acronimo di Interest Rate Swap traducibile come "scambio del tasso di interesse", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente, per la valuta Euro (EURIRS), da ICE Benchmark Administration Limited - IBA con sede nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). Per una miglior descrizione dell'indice di riferimento o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice - ICE Benchmark Administration Limited - IBA www.theice.com/iba
Imposta sostitutiva	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Interessi di mora	Tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice 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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità
Spread	Maggiorazione applicata ai all'indice 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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Valuta	Periodo di tempo riferito alla decorrenza degli interessi: si intende cioè il giorno in cui cominciano a maturare gli interessi attivi e passivi di un'operazione bancaria.