

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF067

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “TASSO VARIABILE: ACQUISTO - RISTRUTTURAZIONE”

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A..

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

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.

Altro

Il mutuo "TASSO VARIABILE:ACQUISTO - RISTRUTTURAZIONE" è finalizzato in particolare all'acquisto, o all'erogazione in unica soluzione a fine lavori per ristrutturazione e completamento, di beni immobili ad uso abitativo o residenziale.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Tasso variabile Acquisto con inizio a Tasso Variabile BCE	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,80% (parametro BCE del 15/03/2011 pari a 1,00% maggiorato di uno spread pari al 1,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,95%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) n.d. <i>(L'indicizzazione al tasso BCE può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa)</i>
Tasso variabile Acquisto con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,70% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,85%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,05%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata	da 5 a 30 anni

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “BCE”		Il tasso di interesse è pari al Tasso di Rifinanziamento BCE, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto. L’indicizzazione al tasso rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) può essere applicata ai soli mutui per l’acquisto della prima casa.	
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”		Il tasso di interesse è pari all’Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.	
	Parametro di indicizzazione		Tasso di Rifinanziamento Principale BCE Euribor 365 a tre mesi	
	Spread		1,80% in caso di parametro Tasso di Rifinanziamento Principale BCE 1,50% in caso di parametro Euribor 365 a tre mesi	
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora		2,00% in più del tasso in vigore	
	SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00
Perizia tecnica			Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”	
Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati			Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte			Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
Spese per la gestione del rapporto		Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0

	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Tasso BCE	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,00%	1,20%
15 dicembre 2010	1,00%	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Tasso BCE, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,80%	10	€ 956,40	€ 1032,49	€ 919,71
2,80%	15	€ 681,00	€ 767,69	€ 640,02
2,80%	20	€ 544,64	€ 639,15	€ 500,72
2,80%	25	€ 463,87	€ 565,00	€ 417,58

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,70%	10	€ 951,82	€ 1.027,66	€ 908,05
2,70%	15	€ 676,24	€ 762,54	€ 627,49
2,70%	20	€ 539,70	€ 633,69	€ 487,59

2,70%	25	€ 458,76	€ 559,24	€ 403,95
-------	----	----------	----------	----------

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF068

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “TASSO VARIABILE : ACQUISTO”

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A..

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

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.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Tasso variabile Acquisto con inizio a Tasso Variabile BCE	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,80% (parametro BCE del 15/03/2011 pari a 1,00% maggiorato di uno spread pari al 1,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,95%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) n.d. <i>(L'indicizzazione al tasso BCE può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa)</i>
Tasso variabile Acquisto con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,70% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,85%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,05%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia.
	Durata	da 5 a 30 anni

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “BCE”		Il tasso di interesse è pari al Tasso di Rifinanziamento BCE, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto. L’indicizzazione al tasso rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) può essere applicata ai soli mutui per l’acquisto della prima casa.	
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”		Il tasso di interesse è pari all’Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.	
	Parametro di indicizzazione		Tasso di Rifinanziamento Principale BCE Euribor 365 a tre mesi	
	Spread		1,80% in caso di parametro Tasso di Rifinanziamento Principale BCE 1,50% in caso di parametro Euribor 365 a tre mesi	
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora		2,00% in più del tasso in vigore	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
		Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0

	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Tasso BCE	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,00%	1,20%
15 dicembre 2010	1,00%	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Tasso BCE, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,80%	10	€ 956,40	€ 1032,49	€ 919,71
2,80%	15	€ 681,00	€ 767,69	€ 640,02
2,80%	20	€ 544,64	€ 639,15	€ 500,72
2,80%	25	€ 463,87	€ 565,00	€ 417,58

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,70%	10	€ 951,82	€ 1.027,66	€ 908,05
2,70%	15	€ 676,24	€ 762,54	€ 627,49
2,70%	20	€ 539,70	€ 633,69	€ 487,59
2,70%	25	€ 458,76	€ 559,24	€ 403,95

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

UniCredit S.p.A.



Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa.

Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF069

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “TASSO MISTO : ACQUISTO”

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A..

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.

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

- 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Altro

Il mutuo "TASSO MISTO" per i primi due anni (fino al 15/06/2012), può essere variabile. Successivamente, e così ogni due anni, il cliente può scegliere se continuare il rimborso del mutuo per i due anni successivi a tasso variabile con l'applicazione del tasso rilevato alla data di scadenza di validità del tasso previgente o a tasso fisso. Al termine di ogni biennio di validità del tasso scelto, in assenza di diversa comunicazione, il finanziamento proseguirà con le stesse caratteristiche per altri due anni, sino alla successiva comunicazione di offerta di opzione variabile/fisso.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Tasso Misto Acquisto con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,70% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,85%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,05%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata	da 6 a 30 anni

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”		Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.	
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 2”		Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 2, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore”. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.	
	Parametro di indicizzazione		Euribor 365 a tre mesi EuroIrs 2 anni	
	Spread		1,50%	
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora		2,00% in più del tasso in vigore	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
		Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un'età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0
Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili			

PIANO DI AMMORTAMENTO		Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
		Tipo di ammortamento	“Francese”
		Tipologia di rata	Costante
		Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,20%
15 dicembre 2010	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,70%	10	€ 951,82	€ 1.027,66	€ 908,05
2,70%	15	€ 676,24	€ 762,54	€ 627,49
2,70%	20	€ 539,70	€ 633,69	€ 487,59
2,70%	25	€ 458,76	€ 559,24	€ 403,95

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa.

Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF070

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “TASSO VARIABILE A TRANCHES”

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A..

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

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.

Altro

Il mutuo "TASSO VARIABILE A TRANCHES" è finalizzato alla ristrutturazione e completamento (incluso l'acquisto) di beni ad uso abitativo o residenziale, mediante l'erogazione del capitale in più tranches, seguendo lo stato di avanzamento dei lavori.

Sino al completamento dei lavori, le rate sono costituite solo da interessi di preammortamento sulla quota di capitale erogato; successivamente all'erogazione dell'ultima tranche il rimborso proseguirà con rate composte da quota capitale ed interessi.

Modalità di erogazione per acquisto + ristrutturazione/completamento, sostituzione + ristrutturazione:

- 1a tranche fino all' 80% del valore ante lavori
- 2a tranche fino all' 80% del valore durante i lavori (valore "intermedio")
- 3a tranche fino all' 80% del valore a fine lavori

Per il mutuo di sostituzione e ristrutturazione la 1a tranche sarà comprensiva del capitale residuo del mutuo sostituito.

Modalità di erogazione per ristrutturazione e completamento:

- 1a tranche fino al 60 % del valore ante lavori
- 2a tranche fino all' 80% del valore durante i lavori (valore "intermedio")
- 3a tranche fino all' 80% del valore a fine lavori

Per interventi di sola ristrutturazione l'importo massimo della prima tranche potrà essere di massimo Euro 100.000,00

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Tasso variabile a Tranches con inizio a Tasso Variabile BCE	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 3,00% (parametro BCE del 15/03/2011 pari a 1,00% maggiorato di uno spread pari al 2,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,16%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) n.d. <i>(L'indicizzazione al tasso BCE può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa)</i>
Tasso variabile a Tranches con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,90% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,05%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,26%

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.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia ad ultimazione dei lavori.	
	Durata	da 5 a 30 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “BCE”	Il tasso di interesse è pari al Tasso di Rifinanziamento BCE, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto. L'indicizzazione al tasso rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa.	
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”	Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore” e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.	
	Parametro di indicizzazione	Tasso di Rifinanziamento Principale BCE Euribor 365 a tre mesi	
	Spread	2,00% in caso di parametro Tasso di Rifinanziamento Principale BCE 1,70% in caso di parametro Euribor 365 a tre mesi	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora	2,00% in più del tasso in vigore	
	SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria
Perizia tecnica			Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”
Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati			Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte			Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un'età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie

Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
	Incasso rata	Zero
	Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
		Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0
		Spese per duplicato di quietanza Euro 0
		Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sotto riportato Euro 0
	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Tasso BCE	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,00%	1,20%
15 dicembre 2010	1,00%	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Tasso BCE, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
3,00%	10	€ 965,61	€ 1.042,20	€ 928,67
3,00%	15	€ 690,58	€ 778,04	€ 649,21
3,00%	20	€ 554,60	€ 650,13,	€ 510,16
3,00%	25	€ 474,21	€ 576,60	€ 427,26

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,90%	10	€ 961,00	€ 1.037,34	€ 916,93
2,90%	15	€ 685,78	€ 772,85	€ 636,56
2,90%	20	€ 549,60	€ 644,63	€ 496,86
2,90%	25	€ 469,03	€ 570,78	€ 413,43

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio**, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio ricorrente - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio annuo anticipato è pari ad Euro 583,00. Il premio viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00. Per le perizie successive la voce di spesa è normalmente stimabile intorno ad Euro 120,00.
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF071

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “GESTIONE AUTONOMA A TASSO VARIABILE”

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

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.

Altro

Il mutuo "Gestione Autonoma", per acquisto seconda casa, prevede il pagamento periodico di rate con cadenze mensili comprensive della sola quota interessi, secondo un tasso variabile in relazione all'andamento del parametro Euribor.

Il rimborso del capitale mutuato avverrà con tempi scelti dalla parte mutuataria nel rispetto delle seguenti condizioni:

SCADENZA 10 ANNI (120 MESI)

- entro la 36^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno il 20% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 72^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 30% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la 120^a rata e pertanto entro la scadenza finale del mutuo, la parte mutuataria dovrà rimborsare l'intero capitale residuo pari al 50% della somma originaria.

SCADENZA 15 ANNI (180 MESI)

- entro la 36^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno il 10% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 72^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 20% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 120^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 30% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la 180^a rata e pertanto entro la scadenza finale del mutuo, la parte mutuataria dovrà rimborsare l'intero capitale residuo pari al 40% della somma originaria.

SCADENZA 20 ANNI (240 MESI)

- entro la 60^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno il 15% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 120^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 20% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 180^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 30% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la 240^a rata e pertanto entro la scadenza finale del mutuo, la parte mutuataria dovrà rimborsare l'intero capitale residuo pari al 35% della somma originaria.

SCADENZA 25 ANNI (300 MESI)

- entro la 60^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno il 10% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 120^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 15% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 180^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 20% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 240^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 25% della somma originaria data in mutuo;
- entro la fine della 300^a rata e pertanto entro la scadenza finale del mutuo, la parte mutuataria dovrà rimborsare l'intero capitale residuo pari al 30% della somma originaria.

SCADENZA 30 ANNI (360 MESI)

- entro la 60^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno il 10% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 120^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 10% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 180^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 15% dell'originaria somma data a mutuo;
- entro la fine della 240^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 20% della somma originaria data in mutuo;

- entro la fine della 300^a rata la parte mutuataria dovrà aver versato almeno un ulteriore 20% della somma originaria data in mutuo;
- entro la fine della 360^a rata e pertanto entro la scadenza finale del mutuo, la parte mutuataria dovrà rimborsare l'intero capitale residuo pari al 25% della somma originaria.

La parte mutuataria dovrà rimborsare il capitale mutuato con versamenti unitari di minimo Euro 2.000,00 cadauno con valuta uguale alla data di scadenza delle rate.

Resta inteso che, a seguito di tali rimborsi parziali di capitale, le rate successive verranno calcolate sulla quota capitale residua.

Qualora prima di ciascuna delle date sopra indicate la "parte mutuataria" non abbia versato l'importo minimo previsto, la somma mancante per il raggiungimento di tale importo verrà posta in scadenza quale quota capitale unitamente alla rata di interessi prevista in tale data.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Gestione Autonoma a tasso variabile con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 3,00% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,16%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,36%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	70% del valore dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	Da 10 a 30 anni
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EURIBOR"	Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta data stipula e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 a tre mesi		
	Spread	1,80%		
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato		
	Tasso di mora	2,00% in più del tasso in vigore		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione " ALTRE SPESE DA SOSTENERE"	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0
		Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili	
Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00			
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Solo interessi"		
	Tipologia di rata	Costante		
	Periodicità delle rate	Mensile		

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,20%
15 dicembre 2010	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
3,00%	10	€ 250,00	€ 416,67	€ 150,00
3,00%	15	€ 250,00	€ 416,67	€ 150,00
3,00%	20	€ 250,00	€ 416,67	€ 150,00
3,00%	25	€ 250,00	€ 416,67	€ 150,00

* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

** rata di soli interessi

Il **Tasso Effettivo Globale Medio**, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
Piano di ammortamento "soli interessi"	Con rimborso del capitale a scadenze predeterminate in contratto.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF073

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA : ACQUISTO” INIZIO TASSO VARIABILE EURIBOR

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

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

- 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.

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

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura" inizia a tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Il Mutuatario, in ogni momento, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione a tasso fisso, il Cliente, potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del biennio/quinquennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta automaticamente il finanziamento tornerà al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 35 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo.

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

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Opzione Sicura con inizio Tasso Variabile Euribor	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,70% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,85%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,05%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	da 5 a 30 anni (+ 60 mesi di allungamento)
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EURIBOR"	<p>All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a 3 mesi in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo e variabile ogni tre mesi.</p> <p>All'esercizio dell'opzione: Il Tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento.</p> <p>In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 2"	<p>All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari all' EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell' opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 5”	All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto		
	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 a tre mesi		
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni	Euribor 365 a tre mesi EuroIrs 2 anni EuroIrs 5 anni		
	Spread	La maggiorazione applicata al parametro Euribor 365 3 mesi in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione è pari a 1,50% La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è: 1) per il parametro EuroIrs 2: 1,50% 2) per il parametro EuroIrs 5: 1,50 %		
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato		
	Tasso di mora	3,00% in più del tasso in vigore		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0

	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,20%
15 dicembre 2010	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,70%	10	€ 951,82	€ 1.027,66	€ 908,05
2,70%	15	€ 676,24	€ 762,54	€ 627,49
2,70%	20	€ 539,70	€ 633,69	€ 487,59
2,70%	25	€ 458,76	€ 559,24	€ 403,95

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF074

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA : ACQUISTO” INIZIO TASSO VARIABILE BCE

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
- 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura" inizia a tasso variabile indicizzato al parametro tasso di rifinanziamento principale BCE.

Il Mutuatario, in ogni momento, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni
- opzione a tasso variabile Euribor

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione a tasso fisso, il Cliente, potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del biennio/quinquennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta automaticamente il finanziamento tornerà al tasso variabile indicizzato al parametro tasso di rifinanziamento principale BCE .

Nel caso di scelta da parte del Cliente di esercitare successivamente l'opzione di passare al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor per tutta la durata del mutuo non potrà più scegliere l'opzione a tasso di rifinanziamento principale BCE.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 35 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo. Qualsiasi altra forma di rinegoziazione extracontrattuale può essere richiesta dal cliente, ma con riserva di accettazione da parte della Banca.

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Opzione Sicura con inizio Tasso Variabile BCE	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,80% (parametro BCE del 15/03/2011 pari a 1,00% maggiorato di uno spread pari al 1,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,95%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) n.d. <i>(L'indicizzazione al tasso BCE può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa)</i>

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	da 5 a 30 anni (+ 60 mesi di allungamento)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "BCE"	<p>All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al tasso di rifinanziamento BCE in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo e variabile ogni tre mesi.</p> <p>All'esercizio dell'opzione: Il Tasso di interesse è pari al tasso di rifinanziamento BCE in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento.</p> <p>In entrambi i casi il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>L'indicizzazione al tasso rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa.</p>

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”		<p>All’esercizio dell’opzione: Il Tasso di interesse è pari all’Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento.</p> <p>Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 2”		<p>All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 5”		<p>All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Parametro di indicizzazione all’erogazione		Tasso di Rifinanziamento Principale BCE
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni		Tasso di Rifinanziamento Principale BCE Euribor 365 a tre mesi EuroIrs 2 anni EuroIrs 5 anni
	Spread		<p>La maggiorazione applicata al parametro BCE in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione è pari al 1,80%</p> <p>La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) per il parametro Euribor 365: 1,50% 2) per il parametro EuroIrs 2: 1,50% 3) per il parametro EuroIrs 5: 1,50 %
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
	Tasso di mora		3,00% in più del tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie

	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	Zero
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 0
		Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Tasso BCE
15 marzo 2010	1,00%
15 dicembre 2010	1,00%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Tasso BCE, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,80%	10	€ 956,40	€ 1032,49	€ 919,71
2,80%	15	€ 681,00	€ 767,69	€ 640,02
2,80%	20	€ 544,64	€ 639,15	€ 500,72
2,80%	25	€ 463,87	€ 565,00	€ 417,58

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini

dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a UniCredit Family Financing Bank S.p.A. Ufficio Reclami Indirizzo: Via Tortona 33 – 20144 Milano, Fax +39 02.4898.6982, e-mail: reclami.ucfin.it@unicreditgroup.eu. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF075

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA : ACQUISTO” INIZIO TF2

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
- 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura" inizia a tasso fisso per i primi due anni, indicizzato al parametro IRS2.

Il Mutuatario, alla fine del biennio, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni
- opzione a tasso variabile Euribor

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione di passare a tasso fisso 5 anni o di rinnovare il tasso fisso a 2 anni, il Cliente potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del biennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta, automaticamente il finanziamento passerà al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 35 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo. Qualsiasi forma di rinegoziazione extracontrattuale può essere richiesta dal cliente, ma con riserva di accettazione da parte della Banca.

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

OPZIONE SICURA TF2	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 3,75% (parametro EuroIrs 2 del 15/03/2011 pari a 2,25 % maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,93%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,15%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	da 5 a 30 anni (+ eventuali 60 mesi di allungamento)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 2”	All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 2, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto. All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 5”	All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”	All’esercizio dell’opzione: Il Tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento, arrotondato allo 0,05 superiore.	
	Parametro di indicizzazione all'erogazione	EuroIrs 2 anni	
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni	Eurirs 2 anni EuroIrs 5 anni Euribor 365 a tre mesi	
	Spread	La maggiorazione applicata al parametro EuroIrs 2 anni in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione, è pari a 1,50% . La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è: 2) per il parametro EuroIrs 5: 1,50 % 2) per il parametro Euribor 365 a tre mesi: 1,50%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora	3,00% in più del tasso in vigore	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante. Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie.
		Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica
		Incasso rata	Zero
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 0

	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore EuroIrs 2
15 marzo 2011	2,25%
15 dicembre 2010	1,75%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento EurIrs 2 - arrotondato allo 0,005 superiore, rilevato al 15/03/2011		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
3,75%	10	€ 1.000,61
3,75%	15	€ 727,22
3,75%	20	€ 592,89
3,75%	25	€ 514,13

Il **Tasso Effettivo Globale Medio**, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF076

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA : ACQUISTO” INIZIO TF5

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.

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

- 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.

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

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura" inizia a tasso fisso per i primi cinque anni, indicizzato al parametro IRS5.

Il Mutuatario, alla fine del quinquennio, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni
- opzione a tasso variabile Euribor

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione di passare tasso fisso 2 anni o di rinnovare il tasso fisso 5 anni, il Cliente, potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del quinquennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta, automaticamente il finanziamento passerà al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 35 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo.

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

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

OPZIONE SICURA TF5	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 4,45% (parametro EuroIrs 5 del 15/03/2011 pari a 2,95 % maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,67%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,88%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	da 5 a 30 anni (+ eventuali 60 mesi di allungamento)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 5"	All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 5, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto. All' esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 2"	All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EURIBOR"	All'esercizio dell'opzione: Il Tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento, arrotondato allo 0,05 superiore.
	Parametro di indicizzazione all'erogazione	EuroIrs 5 anni

	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni		Eurirs 2 anni EuroIrs 5 anni Euribor 365 a tre mesi	
	Spread		<p>La maggiorazione applicata al parametro EuroIrs 5 anni in fase di erogazione e di esercizio dell'opzione è pari a 1,50%</p> <p>La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è:</p> <p>1) per il parametro EuroIrs 2: 1,50% 2) per il parametro Euribor 365 a tre mesi: 1,50%</p>	
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora		3,00% in più del tasso in vigore	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione " ALTRE SPESE DA SOSTENERE"	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un'età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante. Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie.	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0
	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili		
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore EuroIrs 5
15 marzo 2011	2,95%
15 dicembre 2010	2,60%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento EurIrs 5 - arrotondato allo 0,005 superiore, rilevato al 15/03/2011		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
4,45%	10	€ 1.033,98
4,45%	15	€ 762,44
4,45%	20	€ 629,95
4,45%	25	€ 553,00

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.

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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF077

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA: RISTRUTTURAZIONE” INIZIO TF2

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
- 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura Ristrutturazione" è destinato a finanziare in un'unica tranche la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale.

Il mutuo inizia a tasso fisso per i primi due anni, indicizzato al parametro IRS2.

Il Mutuatario, alla fine del biennio, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni
- opzione a tasso variabile Euribor

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione di passare a tasso fisso 5 anni o di rinnovare il tasso fisso a 2 anni, il Cliente potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del biennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta, automaticamente il finanziamento passerà al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 30 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo. Qualsiasi forma di rinegoziazione extracontrattuale può essere richiesta dal cliente, ma con riserva di accettazione da parte della Banca.

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

OPZIONE SICURA RISTRUTTURAZIONE INIZIO TF2	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 3,75% (parametro EuroIrs 2 del 15/03/2011 pari a 2,25 % maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,93%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,15%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata	da 5 a 25 anni (+ eventuali 60 mesi di allungamento)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 2"	All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 2, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto. All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 5"	All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”	All’esercizio dell’opzione: Il Tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento, arrotondato allo 0,05 superiore.		
	Parametro di indicizzazione all'erogazione	EuroIrs 2 anni		
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni	Eurirs 2 anni EuroIrs 5 anni Euribor 365 a tre mesi		
	Spread	La maggiorazione applicata al parametro EuroIrs 2 anni in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione, è pari a 1,50% . La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è: 2) per il parametro EuroIrs 5: 1,50 % 2) per il parametro Euribor 365 a tre mesi: 1,50%		
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato		
	Tasso di mora	3,00% in più del tasso in vigore		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante. Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie.	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0

	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore EuroIrs 2
15 marzo 2011	2,25%
15 dicembre 2010	1,75%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento EurIrs 2 - arrotondato allo 0,005 superiore, rilevato al 15/03/2011		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
3,75%	10	€ 1.000,61
3,75%	15	€ 727,22
3,75%	20	€ 592,89
3,75%	25	€ 514,13
3,25%	20	€ 567,20
3,25%	25	€ 487,32

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF078

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA: RISTRUTTURAZIONE” INIZIO TF5

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
 - 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
- Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura Ristrutturazione" è destinato a finanziare in un'unica tranche la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale.

Il mutuo inizia a tasso fisso per i primi cinque anni, indicizzato al parametro IRS5.

Il Mutuatario, alla fine del quinquennio, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni
- opzione a tasso variabile Euribor

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione di passare a tasso fisso 2 anni o di rinnovare il tasso fisso 5 anni, il Cliente, potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del quinquennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta, automaticamente il finanziamento passerà al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 30 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo.

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

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

OPZIONE SICURA RISTRUTTURAZIONE INIZIO TF5	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 4,45% (parametro EuroIrs 5 del 15/03/2011 pari a 2,95 % maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
	4,67%	4,88%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata	da 5 a 25 anni (+ eventuali 60 mesi di allungamento)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 5"	All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 5, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto. All' esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EUROIRS 2"	All'esercizio dell'opzione: Il tasso di interesse è pari al parametro EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”	All’esercizio dell’opzione: Il Tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento, arrotondato allo 0,05 superiore.		
	Parametro di indicizzazione all'erogazione	EuroIrs 5 anni		
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni	Eurirs 2 anni EuroIrs 5 anni Euribor 365 a tre mesi		
	Spread	La maggiorazione applicata al parametro EuroIrs 5 anni in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione è pari a 1,50% La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è: 1) per il parametro EuroIrs 2: 1,50% 2) per il parametro Euribor 365 a tre mesi: 1,50%		
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato		
	Tasso di mora	3,00% in più del tasso in vigore		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00	
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”	
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie	
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante. Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie.	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero	
		Incasso rata	Zero	
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza	Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi	Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza	Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato	Euro 0

		Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
		Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Francese"
Tipologia di rata		Costante	
Periodicità delle rate		Mensile	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore EuroIrs 5
15 marzo 2011	2,95%
15 dicembre 2010	2,60%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento EurIrs 5 - arrotondato allo 0,005 superiore, rilevato al 15/03/2011		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
4,45%	10	€ 1.033,98
4,45%	15	€ 762,44
4,45%	20	€ 629,95
4,45%	25	€ 553,00

Il **Tasso Effettivo Globale Medio**, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF079

aggiornamento n°005

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA: RISTRUTTURAZIONE” INIZIO TASSO VARIABILE EURIBOR

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
- 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura Ristrutturazione" è destinato a finanziare in un'unica tranche la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale.

Il mutuo inizia a tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Il Mutuatario, in ogni momento, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione a tasso fisso, il Cliente, potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del biennio/quinquennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta automaticamente il finanziamento tornerà al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 365 a tre mesi.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 30 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo.

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

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Opzione Sicura Ristrutturazione con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,70% (parametro Euribor del 15/03/2011 pari a 1,20% maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,85%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 3,05%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata	da 5 a 25 anni (+ 60 mesi di allungamento)
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "EURIBOR"	<p>All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a 3 mesi in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo e variabile ogni tre mesi.</p> <p>All'esercizio dell'opzione: Il Tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento.</p> <p>In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 2”	All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto	
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 5”	All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 a tre mesi	
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni	Euribor 365 a tre mesi EuroIrs 2 anni EuroIrs 5 anni	
	Spread	La maggiorazione applicata al parametro Euribor 365 3 mesi in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione è pari a 1,50% La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è: 1) per il parametro EuroIrs 2: 1,50% 2) per il parametro EuroIrs 5: 1,50 %	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato	
	Tasso di mora	3,00% in più del tasso in vigore	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
		Assicurazione mutuario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	Zero
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0

		Spese per duplicato di quietanza Euro 0
		Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 0
	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	1,20%
15 dicembre 2010	1,05%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
2,70%	10	€ 951,82	€ 1.027,66	€ 908,05
2,70%	15	€ 676,24	€ 762,54	€ 627,49
2,70%	20	€ 539,70	€ 633,69	€ 487,59
2,70%	25	€ 458,76	€ 559,24	€ 403,95

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informative disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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

UniCredit S.p.A.



	richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
--	--

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF080

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “OPZIONE SICURA: RISTRUTTURAZIONE” INIZIO TASSO VARIABILE BCE

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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 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.

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

- 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.

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

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

Altro

Il mutuo "Opzione Sicura Ristrutturazione" è destinato a finanziare in un'unica tranche la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale.

Il mutuo inizia a tasso variabile indicizzato al parametro tasso di rifinanziamento principale BCE.

Il Mutuatario, in ogni momento, ha la facoltà di esercitare una delle seguenti opzioni:

- opzione a tasso fisso per 2 anni
- opzione a tasso fisso per 5 anni
- opzione a tasso variabile Euribor

Nel caso in cui abbia scelto l'opzione a tasso fisso, il Cliente, potrà, entro e non oltre 60 giorni antecedenti la scadenza del biennio/quinquennio, comunicare per iscritto mediante raccomandata alla Banca l'opzione di tasso scelta; in caso di mancata scelta automaticamente il finanziamento tornerà al tasso variabile indicizzato al parametro tasso di rifinanziamento principale BCE.

Nel caso di scelta da parte del Cliente di esercitare successivamente l'opzione di passare al tasso variabile indicizzato al parametro Euribor per tutta la durata del mutuo non potrà più scegliere l'opzione a tasso di rifinanziamento principale BCE.

Alla parte mutuataria che ha regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, se richiesto, viene modificata la durata originaria del mutuo, con un allungamento fino a 60 mesi, anche con frazioni di 12 mesi ciascuna, rispetto al piano originariamente previsto. L'età massima degli aventi diritto non può essere superiore ai 75 anni alla nuova scadenza del contratto e il mutuo non può avere una durata complessiva superiore a 30 anni.

L'esercizio delle opzioni previste e l'allungamento fino a 60 mesi non comportano nessun costo.

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

Il prodotto è completato dai seguenti servizi:

- **Tagliando Ordinario**

In regime di Tasso Variabile:

una volta l'anno, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che riporta:

- il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi
- la rata in corso
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso, IRS2/IRS5 di periodo
- un esempio della rata calcolata sul capitale residuo con parametro Euribor 3mesi-365

In regime di Tasso Fisso:

90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso prescelto, la Banca invierà automaticamente al Cliente una comunicazione che gli ricorda l'avvicinarsi della scadenza del periodo, modalità e termini per esprimere la sua volontà su come proseguire.

- **Tagliando Straordinario**

In regime di Tasso Variabile, la Banca invierà una comunicazione scritta al verificarsi di un incremento della rata pari a 20% rispetto a quella originariamente pattuita.

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Opzione Sicura Ristrutturazione con inizio a Tasso Variabile BCE	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 2,80% (parametro BCE del 15/03/2011 pari a 1,00% maggiorato di uno spread pari al 1,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 2,95%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) n.d. <i>(L'indicizzazione al tasso BCE può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa)</i>

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata	da 5 a 25 anni (+ 60 mesi di allungamento)
ASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento "BCE"	<p>All'erogazione: Il tasso di interesse è pari al tasso di rifinanziamento BCE in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo e variabile ogni tre mesi.</p> <p>All'esercizio dell'opzione: Il Tasso di interesse è pari al tasso di rifinanziamento BCE in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento.</p> <p>In entrambi i casi il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>L'indicizzazione al tasso rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE) può essere applicata ai soli mutui per l'acquisto della prima casa.</p>

	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EURIBOR”		<p>All’esercizio dell’opzione: Il Tasso di interesse è pari all’Euribor 365 a tre mesi in essere per valuta il 15/03, 15/06, 15/09, 15/12 e variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Il Tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del Tasso in vigore sino a quel momento.</p> <p>Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 2”		<p>All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 2, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento Parametro di riferimento “EUROIRS 5”		<p>All’esercizio dell’opzione: Il tasso di interesse è pari all’ EuroIrs 5, rilevato il primo giorno del mese di esercizio dell’ opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Parametro di indicizzazione all'erogazione		Tasso di Rifinanziamento Principale BCE
	Parametro di indicizzazione agli esercizi delle opzioni		Tasso di Rifinanziamento Principale BCE Euribor 365 a tre mesi EuroIrs 2 anni EuroIrs 5 anni
	Spread		<p>La maggiorazione applicata al parametro BCE in fase di erogazione e di esercizio dell’opzione è pari al 1,80%</p> <p>La maggiorazione applicata in fase di esercizio delle opzioni è:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) per il parametro Euribor 365: 1,50% 2) per il parametro EuroIrs 2: 1,50% 3) per il parametro EuroIrs 5: 1,50%
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
	Tasso di mora		3,00% in più del tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00
		Perizia tecnica	Vedere sezione “ ALTRE SPESE DA SOSTENERE”
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
		Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un’età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione “ SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie

	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	Zero
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 0
		Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00		
PIANO DI AMMORTAMENTO NTO	Tipo di ammortamento	“Francese”	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Tasso BCE
15 marzo 2011	1,00%
15 dicembre 2010	1,00%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Tasso BCE, rilevato al 15/03/2011				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,80%	10	€ 956,40	€ 1032,49	€ 919,71
2,80%	15	€ 681,00	€ 767,69	€ 640,02
2,80%	20	€ 544,64	€ 639,15	€ 500,72
2,80%	25	€ 463,87	€ 565,00	€ 417,58

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistate attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF081

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 "TF: ACQUISTO"

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

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

Mutuo a tasso variabile

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

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

I mutui acquisto offerti dalla Banca sono:

- TF5
- TF10
- TF15
- TF20

Caratteristiche del mutuo "TF5"

Il mutuo "TF5:ACQUISTO" è finalizzato in particolare all'acquisto, o all'erogazione in unica soluzione a fine lavori per ristrutturazione e completamento, di beni immobili ad uso abitativo o residenziale.

Per i primi cinque anni, fino al 15/12/2015, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2015 il mutuo continuerà a tasso variabile fino al termine del piano di ammortamento; al mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, su base annua e diviso dodici.

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso il sito Internet www.ucfin.it

Caratteristiche del mutuo "TF10"

Il mutuo "TF10:ACQUISTO" è finalizzato in particolare all'acquisto, o all'erogazione in unica soluzione a fine lavori per ristrutturazione e completamento, di beni immobili ad uso abitativo o residenziale.

Per i primi dieci anni, fino al 15/12/2020, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2020 continuerà a tasso variabile, fino al rimborso totale del capitale mutuato: al mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, con riduzione di 0,20 punti percentuali sullo spread inizialmente applicato

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

In caso di richiesta, del Cliente, accettata dalla Banca, di passaggio a tasso variabile prima della scadenza contrattuale del Tasso Fisso, non è prevista la riduzione dello spread che fino alla scadenza del mutuo resterà invariato e pari a quello di erogazione.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso il sito Internet www.ucfin.it

Caratteristiche del mutuo "TF15"

Il mutuo "TF15:ACQUISTO" è finalizzato in particolare all'acquisto, o all'erogazione in unica soluzione a fine lavori per ristrutturazione e completamento, di beni immobili ad uso abitativo o residenziale.

Per i primi quindici anni, fino al 15/12/2025, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2025 continuerà a tasso variabile, fino al rimborso totale del capitale mutuato: al mutuo sarà applicato il tasso “Euribor - 365 a tre mesi” rilevato dal “Il Sole 24 Ore” con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, con riduzione di 0,20 punti percentuali sullo spread inizialmente applicato. Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l’operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

In caso di richiesta, del Cliente, accettata dalla Banca, di passaggio a tasso variabile prima della scadenza contrattuale del Tasso Fisso, non è prevista la riduzione dello spread che fino alla scadenza del mutuo resterà invariato e pari a quello di erogazione.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso il sito Internet www.ucfin.it

Caratteristiche del mutuo “TF20”

Il mutuo "TF20:ACQUISTO" è finalizzato in particolare all’acquisto, o all’erogazione in unica soluzione a fine lavori per ristrutturazione e completamento, di beni immobili ad uso abitativo o residenziale.

Per i primi venti anni, fino al 15/12/2030, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2030 continuerà a tasso variabile, fino al rimborso totale del capitale mutuato: al mutuo sarà applicato il tasso “Euribor - 365 a tre mesi” rilevato dal “Il Sole 24 Ore” con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, con riduzione di 0,20 punti percentuali sullo spread inizialmente applicato.

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l’operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

In caso di richiesta, del Cliente, accettata dalla Banca, di passaggio a tasso variabile prima della scadenza contrattuale del Tasso Fisso, non è prevista la riduzione dello spread che fino alla scadenza del mutuo resterà invariato e pari a quello di erogazione.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso il sito Internet www.ucfin.it

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

TF5	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 4,45% (parametro EuroIrs 5 del 15/03/2011 pari a 2,95% maggiorato di uno spread pari al 1,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,67%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,88%

TF10	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 5,20% (parametro EuroIrs 10 del 15/03/2011 pari a 3,50% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,45%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,68%
TF15	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 5,50% (parametro EuroIrs 15 del 15/03/2011 pari a 3,80% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,77%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,00%
TF20	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 5,60% (parametro EuroIrs 20 del 15/03/2011 pari a 3,75% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,88%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,11%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Per la ristrutturazione e il completamento si considera il valore abitazione a lavori eseguiti.
	Durata TF5	da 5 a 30 anni
	Durata TF10	da 10 a 30 anni
	Durata TF15	da 15 a 30 anni
	Durata TF20	da 20 a 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento	<p style="text-align: center;"><u>TF 5</u></p> <p>Fino al 15/03/2016: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 5, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su "Il Sole 24 Ore".</p> <p>Dal 16/03/2016: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all' Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza del tasso previgente .</p> <p>In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p>

	<u>TF 10</u>
	<p>Fino al 15/03/2021: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 10, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su "Il Sole 24 Ore".</p> <p>Dal 16/03/2021: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all' Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza del tasso previgente. In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p>
	<u>TF 15</u>
	<p>Fino al 15/03/2026: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 15, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su "Il Sole 24 Ore".</p> <p>Dal 16/03/2026: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all' Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza del tasso previgente. In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p>
	<u>TF 20</u>
	<p>Fino al 15/03/2031: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 20, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su "Il Sole 24 Ore".</p> <p>Dal 16/03/2031: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all' Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza del tasso previgente. In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
Parametri di indicizzazione	<u>TF5</u>
	EuroIrs 5 anni Euribor 365 a tre mesi
	<u>TF10</u>
	EuroIrs 10 anni Euribor 365 a tre mesi
	<u>TF15</u>
	EuroIrs 15 anni Euribor 365 a tre mesi
	<u>TF 20</u>
	EuroIrs 20 anni Euribor 365 a tre mesi
Spread	<u>TF 5</u>
	1,50%
	<u>TF 10</u>
	1,70%
	<u>TF 15</u>
	1,70%
	<u>TF 20</u>
	1,70%

	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
	Tasso di mora		2,00% in più del tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 350,00
		Perizia tecnica	Vedere sezione " ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
		Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un'età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	Zero
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0
			Spese per duplicato di quietanza Euro 0
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 0
		Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		"Francese"
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore EuroIrs 5	Valore EurIrs 10	Valore EurIrs 15	Valore EurIrs 20	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	2,95%	3,35%	3,70%	3,75%	1,20%
15 dicembre 2010	2,60%	2,70%	3,00%	3,05%	1,05%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tipologia di mutuo	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
TF5 (Parametro di riferimento EurIrs5 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	4,45%	5	€ 1.862,03
	4,45%	10	€ 1.033,98
	4,45%	15	€ 762,44
	4,45%	20	€ 629,95
	4,45%	25	€ 553,00
TF10 (Parametro di riferimento EurIrs10 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	5,20%	10	€ 1.070,46
	5,20%	15	€ 801,25
	5,20%	20	€ 671,05
	5,20%	25	€ 596,30
TF15 (Parametro di riferimento EurIrs15 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	5,50%	15	€ 817,08
	5,50%	20	€ 687,89
	5,50%	25	€ 614,09
	5,60%	20	€ 693,55

	5,60%	25	€ 620,07
--	-------	----	----------

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito benevisio alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.

UniCredit S.p.A.



Foglio Informativo n°UCF082

aggiornamento n°003

data ultimo aggiornamento 06.04.2011

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 “TF: SOSTITUZIONE CONSOLIDAMENTO LIQUIDITA’”

Prodotto offerto da UniCredit S.p.A. tramite i siti Internet degli Intermediari convenzionati con UniCredit S.p.A.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Cordusio - 20123 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Email: info@unicredit.eu

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 Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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 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 mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

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

Mutuo a tasso variabile

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

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

I mutui sostituzione consolidamento liquidità offerti dalla Banca sono:

- TF5
- TF10
- TF15
- TF20

Caratteristiche del mutuo "sostituzione, consolidamento, liquidità TF5"

Il mutuo "TF5:SOSTITUZIONE CONSOLIDAMENTO LIQUIDITA'" è finalizzato alla sostituzione di un vecchio mutuo con uno nuovo. Tale liquidità potrà essere destinata al finanziamento di spese personali e/o familiari (incluso di acquisto di pertinenza dell'immobile a garanzia) e per il consolidamento di debiti chirografari (esempio prestiti personali, finanziamenti con piano di ammortamento) pregressi; tale spese devono essere appositamente documentate e la dichiarazione attestante l'impiego delle somme dovrà essere allegata al contratto di mutuo nell'atto della stipula.

Per i primi cinque anni, fino al 15/12/2015, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2015 il mutuo continuerà a tasso variabile fino al termine del piano di ammortamento; al mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, su base annua e diviso dodici.

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati

Caratteristiche del mutuo "sostituzione, consolidamento, liquidità TF10"

Il mutuo "TF10:SOSTITUZIONE CONSOLIDAMENTO LIQUIDITA'" è finalizzato alla sostituzione di un vecchio mutuo con uno nuovo. Tale liquidità potrà essere destinata al finanziamento di spese personali e/o familiari (incluso di acquisto di pertinenza dell'immobile a garanzia) e per il consolidamento di debiti chirografari (esempio prestiti personali, finanziamenti con piano di ammortamento) pregressi; tale spese devono essere appositamente documentate e la dichiarazione attestante l'impiego delle somme dovrà essere allegata al contratto di mutuo nell'atto della stipula.

Per i primi dieci anni, fino al 15/12/2020, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2020 continuerà a tasso variabile, fino al rimborso totale del capitale mutuato: al mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, con riduzione di 0,20 punti percentuali sullo spread inizialmente applicato

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

In caso di richiesta, del Cliente, accettata dalla Banca, di passaggio a tasso variabile prima della scadenza contrattuale del Tasso Fisso, non è prevista la riduzione dello spread che fino alla scadenza del mutuo resterà invariato e pari a quello di erogazione.

UniCredit S.p.A.



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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati

Caratteristiche del mutuo "sostituzione, consolidamento, liquidità TF15"

Il mutuo "TF15:SOSTITUZIONE CONSOLIDAMENTO LIQUIDITA'" è finalizzato alla sostituzione di un vecchio mutuo con uno nuovo. Tale liquidità potrà essere destinata al finanziamento di spese personali e/o familiari (incluso di acquisto di pertinenza dell'immobile a garanzia) e per il consolidamento di debiti chirografari (esempio prestiti personali, finanziamenti con piano di ammortamento) pregressi; tale spese devono essere appositamente documentate e la dichiarazione attestante l'impiego delle somme dovrà essere allegata al contratto di mutuo nell'atto della stipula.

Per i quindici anni, fino al 15/12/2025, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2025 continuerà a tasso variabile, fino al rimborso totale del capitale mutuato: al mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, con riduzione di 0,20 punti percentuali sullo spread inizialmente applicato

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoiare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoiare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

In caso di richiesta, del Cliente, accettata dalla Banca, di passaggio a tasso variabile prima della scadenza contrattuale del Tasso Fisso, non è prevista la riduzione dello spread che fino alla scadenza del mutuo resterà invariato e pari a quello di erogazione.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati

Caratteristiche del mutuo "sostituzione, consolidamento, liquidità TF20"

Il mutuo "TF20:SOSTITUZIONE CONSOLIDAMENTO LIQUIDITA'" è finalizzato alla sostituzione di un vecchio mutuo con uno nuovo. Tale liquidità potrà essere destinata al finanziamento di spese personali e/o familiari (incluso di acquisto di pertinenza dell'immobile a garanzia) e per il consolidamento di debiti chirografari (esempio prestiti personali, finanziamenti con piano di ammortamento) pregressi; tale spese devono essere appositamente documentate e la dichiarazione attestante l'impiego delle somme dovrà essere allegata al contratto di mutuo nell'atto della stipula.

Per i venti anni, fino al 15/12/2030, il mutuo sarà a tasso fisso. Dal 16/12/2030 continuerà a tasso variabile, fino al rimborso totale del capitale mutuato: al mutuo sarà applicato il tasso "Euribor - 365 a tre mesi" rilevato dal "Il Sole 24 Ore" con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, con riduzione di 0,20 punti percentuali sullo spread inizialmente applicato

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoiare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

In caso di richiesta, del Cliente, accettata dalla Banca, di passaggio a tasso variabile prima della scadenza contrattuale del Tasso Fisso, non è prevista la riduzione dello spread che fino alla scadenza del mutuo resterà invariato e pari a quello di erogazione.

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

Il prodotto è disponibile esclusivamente attraverso i siti web degli intermediari autorizzati.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il collocatore e sul sito della banca www.ucfin.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Mutuo Sostituzione, consolidamento liquidità TF5	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 4,85% (parametro EuroIrs 5 del 15/03/2011 pari a 2,95% maggiorato di uno spread pari al 1,90%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,27%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,49%
Mutuo Sostituzione, consolidamento liquidità TF10	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 5,60% (parametro EuroIrs 10 del 15/03/2011 pari a 3,50% maggiorato di uno spread pari al 2,10%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,06%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,29%
Mutuo Sostituzione, consolidamento liquidità TF15	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 5,90% (parametro EuroIrs 15 del 15/03/2011 pari a 3,80% maggiorato di uno spread pari al 2,10%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,38%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,61%
Mutuo Sostituzione, consolidamento liquidità TF20	se imposta sostitutiva 0,25%	se imposta sostitutiva 2,00%
Calcolato al tasso di interesse del 6,00% (parametro EuroIrs 20 del 15/03/2011 pari a 3,90% maggiorato di uno spread pari al 2,10%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,48%	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 6,72%

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. L'importo erogabile, oltre al debito residuo del mutuo sostituito, è pari a minimo Euro 30.000,00 - massimo Euro 80.000,00

	Durata TF5	da 5 a 30 anni
	Durata TF10	da 10 a 30 anni
	Durata TF15	da 15 a 30 anni
	Durata TF20	da 20 a 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo – Ammortamento	<u>TF5</u> Fino al 15/03/2016: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 5, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore”. Dal 16/03/2016: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all’ Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal “Il Sole 24 Ore” con valuta alla data di scadenza del tasso previgente. In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
		<u>TF 10</u> Fino al 15/03/2021: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 10, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore”. Dal 16/03/2021: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all’ Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal “Il Sole 24 Ore” con valuta alla data di scadenza del tasso previgente. In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
		<u>TF 15</u> Fino al 15/03/2026: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 15, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore”. Dal 16/03/2026: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all’ Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal “Il Sole 24 Ore” con valuta alla data di scadenza del tasso previgente . In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
		<u>TF 20</u> Fino al 15/03/2031: Il tasso di interesse è pari al tasso di EuroIrs 20, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore”. Dal 16/03/2031: E fino al rimborso totale del capitale mutuato, viene applicato un tasso variabile pari all’ Euribor – 365 a tre mesi rilevato dal “Il Sole 24 Ore” con valuta alla data di scadenza del tasso previgente. In entrambi i casi il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

	Parametri di indicizzazione		<u>TF 5</u> EuroIrs 5 anni Euribor 365 a tre mesi
			<u>TF 10</u> EuroIrs 10 anni Euribor 365 a tre mesi
			<u>TF 15</u> EuroIrs 15 anni Euribor 365 a tre mesi
			<u>TF 20</u> EuroIrs 20 anni Euribor 365 a tre mesi
	Spread		<u>TF 5</u> 1,90%
			<u>TF 10</u> 2,10%
			<u>TF 15</u> 2,10%
			<u>TF 20</u> 2,10%
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
	Tasso di mora		2,00% in più del tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,00% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 1.000,00 e il Massimo di Euro 1.300,00 (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000,00 * 1/100 = \text{Euro } 1.000,00$)
		Perizia tecnica	Vedere sezione " ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
		Assicurazione mutuatario obbligatoria Temporanea Caso Morte	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento hanno un'età uguale o superiore ai 70 anni, con vincolo a favore della Banca erogante Vedere sezione " SERVIZI ACCESSORI - Polizze assicurative obbligatorie
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Spese annue pari ad un massimo di Euro 60,00. Se il cliente apre un conto corrente presso banca del gruppo UniCredit, dal 2° anno le spese di gestione annua sono pari ad un massimo di Euro 30,00 anzichè massimo di Euro 60,00.
	Incasso rata	Spese pari ad un massimo di Euro 3,00 con addebito automatico mensile in c/c; anticipate al momento dell'erogazione per il 1°anno. Se il cliente apre un conto corrente presso banca del gruppo UniCredit non viene applicata nessuna spesa di incasso rata.	

	Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 0
		Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 0
		Spese per duplicato di quietanza Euro 0
		Spese produzione ed invio comunicazione di legge/Documento di Sintesi, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 0
	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo mutuo	Massimo Euro 250,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ALL'EROGAZIONE

Data	Valore Eur0lrs 5	Valore Eur1rs 10	Valore Eur1rs 15	Valore Eur1rs 20	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2011	2,95%	3,35%	3,70%	3,75%	1,20%
15 dicembre 2010	2,60%	2,70%	3,00%	3,05%	1,05%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tipologia di mutuo	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
Sostituzione, consolidamento, liquidità TF5 (Parametro di riferimento Eur1rs5 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	4,85%	5	€ 1.880,26
	4,85%	10	€ 1.053,34
	4,85%	15	€ 783,00
	4,85%	20	€ 651,70
	4,85%	25	€ 575,88

Sostituzione, consolidamento, liquidità TF10 (Parametro di riferimento EurIrs10 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	5,60%	10	€ 1.090,22
	5,60%	15	€ 822,40
	5,60%	20	€ 693,55
	5,60%	25	€ 620,07
Sostituzione, consolidamento, liquidità TF15 (Parametro di riferimento EurIrs15 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	5,90%	15	€ 838,46
	5,90%	20	€ 710,67
	5,90%	25	€ 638,20
Sostituzione, consolidamento, liquidità TF20 (Parametro di riferimento EurIrs20 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2011)	6,00%	20	€ 716,43
	6,00%	25	€ 644,16

Il Tasso Effettivo Globale Medio, rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.2 della legge 108/96 (legge sull'usura), categoria di operazione <Mutui con garanzia ipotecaria>, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0,02% del valore commerciale per gli anni di durata del mutuo (esempio durata di 20 anni su un valore di Euro 100.000,00 il costo è pari ad Euro 400,00). Il premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo del mutuo erogato.
Assicurazione mutuatario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Per i mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età superiore ai 70 anni - premio calcolato per un uomo di 50 anni che stipula un mutuo di Euro 100.000,00 con copertura assicurativa di 20 anni: l'importo del premio unico è pari ad Euro 9.208,00. Il premio unico anticipato è trattenuto dall'importo del mutuo erogato.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta le rispettive Note Informativa disponibili sul sito della Banca www.ucfin.it e presso il collocatore

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla Banca ad esclusivo favore del medesimo, normalmente stimabile intorno ad Euro 250,00
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Spese di mediazione	Zero
Imposta sostitutiva	0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 15

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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.

Portabilità 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.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

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

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

La parte mutuataria 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 – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può -singolarmente o in forma congiunta con la Banca- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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.
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.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro 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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.



DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Operativa: Via P. Rondoni 1, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it · Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 · REA 1614592 · Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Albo Mediatori Creditizi n° 235

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. · Socio Unico: Gruppo MutuiOnline S.p.A.