

Mutuo Ipotecario “TASSO MISTO : ACQUISTO”

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit Family Financing Bank S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale:

Via Tortona, 33 - 20144 Milano

Tel.+39 02 48986.1 – Fax. +39 02 48986.988

Sito Internet: www.ucfin.it

Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Codice Fiscale n. 05140920017 - Partita IVA n. 12916650158 - Cod. ABI 3218.5 - R.E.A. n. 1596659- ISVAP R.U.I. n. D000202994 - Società con Socio Unico - Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario UniCredit, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 3135.1, Società aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di UniCredit S.p.A.

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 avvenga.

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 15/03/2012), in base all'opzione effettuata dal cliente il tasso può essere fisso oppure variabile. Successivamente, e così ogni due anni, il cliente può scegliere se continuare il rimborso del mutuo per i due anni successivi a tasso fisso o a tasso variabile con l'applicazione del tasso rilevato alla data di scadenza di validità del tasso previgente. 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 fisso/variabile.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - con inizio a Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi 3,01%

Calcolato al tasso di interesse del 2,85% (parametro Euribor del 15/12/2009 pari a 0,75% maggiorato di uno spread pari al 2,10%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - con inizio a Tasso Fisso EuroIrs 2 4,09%

Calcolato al tasso di interesse del 3,90% (parametro EuroIrs 2 del 15/12/2009 pari a 1,80% maggiorato di uno spread pari al 2,10%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

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 40 anni – per acquisto prima casa da 6 a 30 anni – per acquisto seconda casa
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	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	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, 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

Data	Valore Euribor 365 – 3 mesi	Valore EuroIrs 2
15 dicembre 2009	0,75%	1,80%
15 settembre 2009	0,80%	1,65%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/12/2009				
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*
2,85%	10	€ 958,70	€ 1.034,91	€ 886,10
2,85%	15	€ 683,39	€ 770,27	€ 602,82
2,85%	20	€ 547,12	€ 641,88	€ 461,30
2,85%	25	€ 466,45	€ 567,89	€ 376,48

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

Parametro di riferimento EuroIrs 2– arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/12/2009		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
3,90%	10	€ 1.007,71
3,90%	15	€ 734,69
3,90%	20	€ 600,72
3,90%	25	€ 522,33

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

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso UniCredit Family Financing Bank S.p.A.
-----------------------------------	---

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 da UniCredit Family Financing Bank S.p.A. 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 UniCredit Family Financing Bank S.p.A.
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito benevivo 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	Voce di spesa non sostenuta attraverso la Banca e determinata dal singolo mediatore ad esclusivo favore del medesimo. Massimo 1,00% dell'importo di mutuo erogato
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 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. Resta ferma la possibilità per la banca cedente di rivalersi sulla banca cessionaria nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause imputabili a quest'ultima.

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.