

## **Mutuo Ipotecario** **“CAP 10: ACQUISTO (EURIBOR)”**

### **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](http://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.

#### **Soggetto collocatore:**

Denominazione Sociale: **UniCredit Banca S.p.A.**

Forma giuridica: Società per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Bologna, Via Zamboni 20

Sito Internet: [www.unicreditbanca.it](http://www.unicreditbanca.it) e-mail [info@unicreditbanca.it](mailto:info@unicreditbanca.it)

Iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna - Codice Fiscale e Partita IVA n° 02843911203 - R.E.A. 471761

Cod. ABI 02008.1 – Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari N°3135.1- Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi – Società con Socio Unico, 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 variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 CAP è un mutuo a tasso variabile con tetto massimo prefissato per l'oscillazione del tasso.

La durata del tetto massimo è fissata contrattualmente e può essere anche inferiore alla durata complessiva del mutuo.

A seguito dell'indicizzazione periodica del parametro di riferimento, il tasso, comprensivo dello spread applicato, non potrà superare il tetto massimo prefissato.

Il mutuo CAP 10 (Euribor) è destinato a finanziare l'acquisto della prima e della seconda casa.

Per le prime centoventi rate il tasso di interesse non potrà superare il tasso massimo del 5,50% (corrispondente al parametro di riferimento "Euribor 365 a tre mesi" maggiorato dello spread contrattualmente previsto).

Nel caso in cui la durata del mutuo sia superiore, dalla centotunesima il mutuo continuerà a tasso variabile fino al termine del piano di ammortamento.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sui siti [www.unicreditbanca.it](http://www.unicreditbanca.it) e [www.ucfin.it](http://www.ucfin.it)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### Quanto può costare il Mutuo

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

**3,12%**

Calcolato al tasso di interesse del 2,80% (parametro Euribor del 15/03/2010 pari a 0,70% 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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	da 10 a 20 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	<b>2,10%</b>
	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

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	1,00% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 750,00 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
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	Zero
		Invio comunicazioni	Spese invio avviso scadenza Euro 1,50 (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)
			Spese produzione ed invio per certificazione interessi Euro 5,00
			Spese per duplicato di quietanza Euro 5,00
			Spese produzione ed invio comunicazione di legge, per ogni comunicazione e salvo quanto sottoriportato Euro 1,13 oltre alle spese postali di spedizione a mezzo raccomandata ove previsto dalla normativa
Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili		
Accollo mutuo	Massimo Euro 100,00		
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	"Francese"	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore Euribor 365 – 3 mesi
15 marzo 2010	0,70%
15 dicembre 2009	0,75%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato al 15/03/2010				
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	€ 1.033,26	€ 883,23
2,80%	15	€ 681,00	€ 768,22	€ 600,17
2,80%	20	€ 544,64	€ 639,56	€ 458,74

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

**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 in filiale e sui siti [www.unicreditbanca.it](http://www.unicreditbanca.it) e [www.ucfin.it](http://www.ucfin.it)

**SERVIZI ACCESSORI**

Polizze assicurative obbligatorie	Se acquistati attraverso UniCredit Banca S.p.A.
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	0.03 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata. Copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il FABBRICATO (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze), con riferimento al capitale residuo del mutuo alla data del sinistro.
Assicurazione mutuario Polizza assicurativa temporanea caso morte con premio unico	Polizza offerta dalla Banca a premio unico anticipato e finanziato o a premio ricorrente annuo (premio calcolato in base al capitale iniziale finanziato, durata del mutuo, età e sesso dell'assicurato) a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte dell'Assicurato.

Polizze assicurative a carattere opzionale	Se acquistati attraverso UniCredit Banca S.p.A.
Creditor Protection	Polizza collettiva a premio unico anticipato (premio pari a 0,025 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero dei mesi di durata) e finanziato o a premio mensile ricorrente (premio mensile pari a 0,045 per cento del capitale iniziale finanziato) a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte o invalidità totale permanente, in base al piano di ammortamento alla data del sinistro. Liquidazione delle rate in scadenza a seguito di inabilità temporanea, ricovero ospedaliero o perdita di impiego in relazione all'attività lavorativa al momento del sinistro.

Per le polizze collocate da UniCredit Banca S.p.A. consulta le rispettive Note Informative disponibili presso tutte le filiali

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la Banca</b>
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	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](mailto: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](http://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](http://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

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.

<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, 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.