

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli articoli n.115 e seguenti T.U.B.

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IMPRESA IPOTECARIO A TASSO FISSO/VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit Corporate Banking S.p.A.
Sede legale e Direzione Generale: Via Garibaldi 1 – 37121 Verona
Sito internet: www.unicreditcorporate.it
Iscrizione al Registro delle Imprese di Verona - Codice Fiscale e Partita IVA n° 03656170960 - Codice ABI 03226.8 - Società con socio unico - Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari n° 3135.1 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

UniCredit Leasing S.p.A. (intermediario finanziario)
Sede Legale: Via Giuseppe Rivani, 5 - 40138 Bologna (BO)
Direzione generale e Sede Amministrativa: Viale Bianca Maria n.4 - 20129 Milano (MI)
Tel.: 02.5568.1 – Fax: 02.5568.300
Sito Internet: www.unicreditleasing.eu
Indirizzo di posta elettronica: info@unicreditleasing.eu
P.IVA 04170380374 - C. F. e Reg. delle Imprese di Bologna n. 03648050015
Iscrizione all'Albo Generale degli Intermediari Finanziari tenuto dall'Unità di Informazione Finanziaria con il n. 17153 nonchè all'Albo Speciale degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 19319, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit, Albo dei Gruppi Bancari n. 3135.1

CHE COS'E' IL MUTUO

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

Di solito viene richiesto per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento di immobili, ovvero per l'acquisto di impianti e macchinari.

Il mutuo si chiama ipotecario perché è garantito da ipoteca – di norma di primo grado – su immobili di gradimento della Banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il cliente rimborsa il mutuo, secondo quanto previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. E' data facoltà di poter posticipare il rimborso del capitale per un periodo massimo di 24 mesi pagando solo la quota degli interessi.

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

L'erogazione della somma mutuata avviene in un'unica soluzione (post stipula e comunque dopo conferma iscrizione ipotecaria).

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

TIPO DI MUTUO E RISCHI

Mutuo 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.

CONDIZIONI ECONOMICHE**Quanto può costare il Mutuo****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso****7,09%**

Calcolato al tasso di interesse del 6,50% (parametro EUROIRS 10 ANNI del 01/10/2009 pari a 3,50% maggiorato di uno spread pari al 3,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**4,24%**

Calcolato al tasso di interesse del 3,80% (parametro EURIBOR 3 mesi del 01/10/2009 pari a 0,76% maggiorato di uno spread pari al 3,00%) 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 minimo finanziabile	Euro 25.000,00
Durata	da 24 a 180 mesi
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo Tasso Variabile	Il tasso d'interesse sarà pari all'Euribor 3 o 6 mesi per valuta data di stipula e successivamente variabile trimestralmente per i mutui con periodicità rata mensile o trimestrale, semestralmente per i mutui con periodicità semestrale, per valuta data di decorrenza della rata, e pubblicato, di norma, su "Il Sole 24 Ore", moltiplicato per il coefficiente 365/360 (colonna "365" de "Il Sole 24 Ore). Il tasso come sopra rilevato verrà arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato di uno spread massimo di 3,75 punti in ragione d'anno. In mancanza di rilevazione dell'Euribor da parte del Comitato di Gestione dell'Euribor (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), sarà utilizzato il LIBOR dell'euro sulla piazza di Londra. (TAN massimo 4,75%)
Tasso di interesse nominale annuo Tasso Fisso	Il tasso di interesse sarà pari all' EuroIrs di periodo (riferito alla durata del mutuo) lettera , rilevato 2 giorni lavorativi antecedenti la data della stipula su "Il Sole 24 Ore". Il tasso come sopra rilevato verrà arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato di uno spread massimo di 4,50 punti percentuali in ragione d'anno (TAN massimo 7,00%).

Parametro di indicizzazione (per mutui a tasso variabile)	Euribor 3/6 mesi
Parametro di riferimento (mutui a tassi fisso)	EuroIrs YY anni
Spread	3,75 punti percentuali (tasso variabile)
	4,50 punti percentuali (tasso fisso)
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
Tasso di mora	2% in più del tasso in vigore
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Spese di istruttoria	1,50% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 300,00 recuperate u.t. all'erogazione sull'importo totale del mutuo (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000,00 \times 1,50/100 = \text{Euro } 1.500,00$)
SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	
Spese invio avviso scadenza	Euro 2,00
Spese invio quietanza	Euro 3,00
Spese per rilascio certificazione fiscale	Euro 15,00
Spese emissione comunicazioni di legge, per ogni comunicazione	Euro 3,00
1° e 2° sollecito	Euro 5,00
Rilascio dichiarazioni varie per c/cliente o riproduzione documenti in genere	Minimo Euro 25,00 max Euro 75,00
Spese per dichiarazione consistenza rapporti	Euro 20,00
Spese invio diffida	Euro 10,00
Attestazione pagamento / dich. Interessi pagati	Euro 15,00
Spese per dichiarazione di sussistenza di debito/credito	Euro 75,00
Spese di perizia suppletiva	Euro 1.500,00
Commissione per anticipata estinzione (Sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	2% per mutui a tasso variabile 3% per i mutui a tasso fisso (Esempio su capitale estinto anticipatamente di € 1.000,00: $1.000,00 \times 3/100 = \text{€ } 30,00$)
Conteggio per anticipata estinzione (nel caso in cui non si proceda all'estinzione)	Euro 25,00
Commissione di rinegoziazione	1% dell'importo capitale residuo, minimo Euro 300,00.....
Commissione istruttoria accollo	1% minimo € 300,00
Frazionamento amministrativo	Euro 50 per ogni quota variata (minimo Euro 150,00 massimo Euro 2.600,00)
Frazionamento ipotecario	Euro 50 per quota (minimo Euro 150,00, massimo Euro 2.600,00) escluse spese di perizia e notarili

Sottrazioni ipotecarie	Euro 300,00 per importi inferiori a Euro 250.000,00; Euro 500,00 per importi inferiori a Euro 500.000,00; Euro 1000,00 oltre
Sottrazione di quote frazionate estinte	Euro 150,00 per ogni quota
Rinnovazioni ipotecarie	Euro 150,00 più tasse
Assenso cancellazione ipotecaria	Euro 150,00 per ogni unità immobiliare
Postergazioni ipotecarie, cancellazione a fronte di sussistenza di debito	Euro 150,00
Estensioni ipotecarie	Euro 500,00 escluse spese notarili
Espromissione	Euro 200,00 escluse spese notarili
Variazione durata, riduzione somma iscritta	Euro 200,00 escluse spese notarili e di perizia
Comm. rinuncia mutuo deliberato	Euro 250,00 (dopo invio lettera concessione)
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese / Italiano Vedere sezione "Legenda"
Tipologia di rata	Costante / Variabile
Periodicità delle rate	Mensile / Trimestrale / Semestrale
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale
Gli interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione e la fine del mese in corso verranno recuperati unitamente alla prima rata.	
VALUTE	
Accredito finanziamento	Giorno dell'erogazione
Addebito rate	Ultimo giorno del mese di scadenza

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**Tasso Variabile**

Data	Valore Euribor	
	3 mesi	6 mesi
1 luglio 2009	1,12%	1,34%
1 ottobre 2009	0,76%	1,03%

Tasso Fisso

Data	Valore EuroIrs			
	5 Anni	10 Anni	15 Anni	20 Anni
1 luglio 2009	2,88%	3,64%	4,03%	4,19%
1 ottobre 2009	2,74%	3,50%	3,87%	4,02%

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Tasso di interesse applicato con il parametro EuroIrs di periodo (arrotondato allo 0,05 superiore) al 01/10/2009 + spread 3,00%	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
6,50%	10	€ 1.137,48
6,70%	15	€ 884,14

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Tasso di interesse applicato con il parametro Euribor 365 a tre mesi (arrotondato allo 0,05 superiore) al 01/10/2009 +spread 3,00%	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
3,80%	10	€ 1.004,97	€ 1.102,19	€ 913,21
3,80%	15	€ 731,71	€ 835,09	€ 636,34

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 sul sito della Banca www.unicreditcorporate.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	L'incarico della perizia va affidato, dal cliente, ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di "tecnici esterni" che viene fornito dalla Banca. Il cliente provvede a saldare la prestazione del professionista mediante apposito incarico conferito alla Banca. Per i finanziamenti d'importo pari o superiore a 5 milioni di euro (compreso il residuo debito di eventuali altri finanziamenti ipotecari), la congruità della perizia di stima proposta dal Perito esterno, dovrà essere confermata da un perito interno alla Banca.
Assicurazione obbligatoria	Stipulata dal cliente direttamente con la Compagnia di Assicurazione, contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio per un importo determinato dal perito presso Compagnia di assicurazione iscritta all'ANIA, con vincolo della polizza a favore della Banca valida fino alla scadenza del finanziamento.
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente dal notaio
Imposta sostitutiva	Sul totale dell'importo del mutuo erogato come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Imposte per iscrizione ipoteca	Come da disposizione legislative tempo per tempo vigenti

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, versando anche l'importo della commissione prevista in contratto. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Reclami

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

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telefax a UniCredit Corporate Banking Spa - Direzione Generale -, Ufficio Reclami, Via Garibaldi, 1 -37121 Verona – fax 045 8679766. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto 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.

Il Cliente 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.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
Assenso a cancellazione di ipoteca	E' l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, consente che venga cancellata l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo estinto.
Espromissione	Assunzione spontanea di un debito altrui da parte di un terzo
Euribor (Euro interbank Offered Rate)	E' il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà tempo per tempo il finanziamento.
EuroIrs (Interest Rate Swap)	E' il tasso Swap Euro pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà il finanziamento per tutta la sua durata.
Frazionamento amministrativo	Suddivisione del mutuo in più quote, ciascuna con proprio piano di ammortamento ed amministrazione separata dalle altre. Il frazionamento amministrativo può essere effettuato unitamente al frazionamento ipotecario.
Frazionamento ipotecario	Suddivisione dell'ipoteca in più quote che si accompagna al frazionamento amministrativo del mutuo
Imposta sostitutiva	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Interessi di mora	Tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
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) e 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 "italiano"	La rata prevede una quota di capitale costante e una quota di interessi decrescente.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito
Sottrazione ipotecaria	È l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, acconsente allo svincolo dell'ipotecadi una o più porzioni immobiliari poste a garanzia del mutuo in essere
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
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 di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Valuta	Periodo di tempo riferito alla decorrenza degli interessi: si intende cioè il giorno in cui cominciano a maturare gli interessi attivi e passivi di un'operazione bancaria.