

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI
E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI - (Titolo VI Testo Unico Bancario - D. Lgs. 385/1993)

FOGLIO INFORMATIVO

Il presente Foglio Informativo non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI AD AZIENDE A TASSO FISSO

AGRARIO

(a medio/lungo termine: IPOTECARIO, FONDIARIO)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Società per Azioni

Sede Legale: Piazza Vittorio Veneto, 8 - 24122 Bergamo - Sedi Operative: Brescia e Bergamo

Tel.: 800.500.200 - Fax: 0275462149 - Indirizzo P.E.C.: ubibanca.pec@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.ubibanca.it

Codice ABI n. 03111.2 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5678

Capogruppo del Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

CHE COS'È IL MUTUO

IL MUTUO A TASSO FISSO

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine a favore di aziende agricole con il quale una somma di denaro viene erogata dalla Banca al Cliente (Debitore), che si impegna a restituirla mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso**.

Tali mutui sono destinati a sopperire a qualsiasi necessità finanziaria di medio/lungo periodo, correlata all'attività agricola, compresa la costruzione e/o ristrutturazione di immobili ad essa pertinenti.

I mutui sono assistiti da garanzia fideiussoria e da garanzie ipotecarie su immobili. A discrezione della Banca possono inoltre essere richieste ulteriori garanzie integrative reali e/o personali.

I mutui richiesti da imprese - prive di garanzie sufficienti - qualificate micro, piccole e medie nella Raccomandazione 03/361/CE, destinati al miglioramento e all'innovazione delle attività agricole e a quelle connesse, di durata superiore a mesi diciotto possono fruire della fideiussione e della co-garanzia dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare in base alle "Istruzioni Applicative del Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 14 febbraio 2006". La garanzia diretta ISMEA (fideiussione e co-garanzia) non può essere rilasciata per importi superiori al limite massimo assoluto per medesimo soggetto garantibile di complessivi euro 1.000.000,00 per le micro e piccole imprese e di complessivi euro 2.000.000,00 per le medie imprese; fermo restando i predetti limiti, la garanzia rilasciata non può in ogni caso coprire più del 70% dell'importo finanziato; la predetta percentuale si eleva all'80% nel caso di giovani agricoltori come definiti dal Regolamento CE 1257/1999.

A fronte della prestazione della garanzia, l'impresa finanziata deve versare al Garante, per il tramite della Banca finanziatrice, una commissione una tantum determinata da ISMEA in funzione dei seguenti parametri:

- elementi relativi all'imprenditore ed all'azienda;
- elementi relativi al finanziamento ed alla garanzia richiesta;
- sostenibilità e validità del progetto.

IL TIPO DI MUTUO E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO FISSO

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

SERVIZI ACCESSORI

È prevista la possibilità di acquistare una **polizza assicurativa facoltativa** con oneri a carico del Cliente, denominata **BluImpresa Mutuo**; la polizza, che riunisce garanzie del ramo danni fornite da CARGEAS Assicurazioni S.p.A., interviene:

- con l'estinzione anticipata del debito residuo in caso di eventi definitivi quali la morte dovuta a infortunio o l'invalidità permanente totale dovuta a infortunio o malattia;
- con il pagamento di un determinato numero di rate in caso di eventi temporanei quali l'inabilità temporanea totale dovuta a infortunio o malattia e il ricovero ospedaliero dovuto a infortunio o malattia. Nel caso di più persone designate dall'assicurato nell'ambito della stessa operazione di finanziamento, l'indennizzo previsto per ciascuna persona designata è proporzionale al numero delle persone stesse.

L'assicurazione ha una struttura modulare e viene proposta in tre linee di offerta caratterizzate da una diversa combinazione delle garanzie.

È obbligatoria la sottoscrizione di una polizza fabbricati a copertura del rischio incendio che può essere sottoscritta presso qualsiasi Compagnia di assicurazione e deve essere vincolata a favore della Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente Foglio Informativo ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a

240 mesi (pari a 20 anni) e 500.000,00 EUR con rimborso mensile

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

PARAMETRO	TAEG	IMPORTO RATA
- IRS "lettera" a 20 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,400 punti percentuali	5,850 %	3.387,69 EUR

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo erogato, alla periodicità del rimborso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo. Sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, spese di incasso rata, spese invio comunicazioni obbligatorie per Legge. Non è stata considerata la spesa per assicurazione incendio obbligatoria a protezione dell'immobile ipotecato. Tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e i costi relativi all'eventuale polizza assicurativa facoltativa, in quanto si assume che non venga abbinata al mutuo.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO SE SI ADERISCE ALLA POLIZZA FACOLTATIVA

Con riferimento all'esempio di cui alla precedente sezione QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO, di seguito forniamo il valore del TAEG includendo anche il costo della polizza assicurativa facoltativa che viene finanziata dalla Banca determinando l'aumento dell'importo erogato, pari a:

PARAMETRO	TAEG	IMPORTO RATA
- IRS "lettera" a 20 anni relativo all'euro aumentato di uno spread di 4,400 punti percentuali	6,400 %	3.528,96 EUR

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al mutuo che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo erogato, alla periodicità del rimborso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.

Importo massimo erogabile

di norma non superiore all'80,000 % del valore dell'immobile accertato dal perito

Durata:

- preammortamento

**facoltativo
max. 24 mesi (pari a 2 anni)**

- mutuo (compreso preammortamento):

- minima
- massima

**19 mesi (pari a 1 anno e 7 mesi)
240 mesi (pari a 20 anni)**

salvo durate superiori accordabili dalla Banca su richiesta del Cliente in funzione dello scopo del mutuo, delle caratteristiche dell'impresa richiedente, delle garanzie offerte e, comunque, entro una durata di:

- eventuale preammortamento **max. 60 mesi (pari a 5 anni)**
- mutuo (compreso preammortamento) **max. 360 mesi (pari a 30 anni)**

TASSI

Tasso di interesse annuo:	tasso fisso
- parametro di riferimento (I):	IRS "lettera" a 20 anni relativo all'euro
- ultimo valore assunto	0,900 % (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/06/2019
- spread	max. 4,400 punti percentuali
- ammontare del tasso applicato (III)	nominale max. 5,300 %
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del Foglio Informativo.	
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la pubblicazione del presente Foglio Informativo (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

Tasso di interesse di preammortamento

se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo

Tasso di mora

tasso contrattuale + 1,90 punti percentuali

Modalità di determinazione del tasso

il tasso da applicare al finanziamento viene determinato maggiorando di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario, il parametro di riferimento IRS (Interest Rate Swap riferito all'euro) relativo alla quotazione "lettera", arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula (giorni di apertura del mercato target) e pubblicato il giorno seguente sul quotidiano "il Sole 24 Ore" (o in mancanza dal circuito Reuters). Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

Il parametro di riferimento IRS si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.

Per l'individuazione del parametro di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione del parametro di riferimento" riportata in questa stessa Sezione del documento.

Modalità di determinazione del parametro di riferimento

in relazione alla durata del finanziamento vengono utilizzati:

- IRS a 5 anni per durate fino a 60 mesi;
- IRS a 7 anni per durate superiori a 60 mesi e sino a 84 mesi;
- IRS a 10 anni per durate superiori a 84 mesi e fino a 120 mesi;
- IRS a 15 anni per durate superiori a 120 mesi e fino a 180 mesi;
- IRS a 20 anni per durate superiori a 180 mesi e fino a 240 mesi.

Per durate superiori accordabili dalla Banca su richiesta del Cliente in funzione dello scopo del mutuo, delle caratteristiche dell'impresa richiedente, delle garanzie offerte:

- IRS a 25 anni per durate superiori a 240 mesi e fino a 300 mesi;
- IRS a 30 anni per durate superiori a 300 mesi e fino a 360 mesi.

SPESE
STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria ⁽¹⁾	2,000 % del capitale finanziato min. 800,00 EUR
----------------------------	---

GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	non prevista
Incasso rata	4,30 EUR
Variazione/restrizione ipoteca:	
- sostituzione dell'oggetto della garanzia	180,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- rinnovo	180,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
- cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio)	0,00 EUR
Accollo mutuo	250,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Sospensione pagamento rate	non prevista

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

Comunicazioni di modifiche unilaterali	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria, se non esenti per Legge	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽²⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge - comprese quelle inviate ai Garanti (per ogni documento):	
- spedite per posta ordinaria	1,11 EUR
- inviate per via telematica tramite "Le mie contabili" ⁽³⁾	0,00 EUR
Comunicazioni/Informazioni ulteriori (o a contenuti ulteriori) o trasmesse con strumenti diversi da quelli standard previsti da contratto, se accettati dalla Banca	determinazione delle spese al momento della richiesta in base al contenuto della stessa e comunque nei limiti dei costi sostenuti (produzione ed invio)
Periodicità addebito spese per produzione ed invio comunicazioni/informazioni	prima rata utile successiva all'invio
Periodicità invio rendiconto e documento di sintesi	annuale
Comunicazioni/Informazioni non obbligatorie per Legge inviate al Cliente secondo la sua scelta:	
- attestazione degli interessi passivi ed oneri accessori	a scelta del Cliente
In qualsiasi momento, trattandosi di comunicazione non obbligatoria, è possibile richiederne sia l'attivazione/disattivazione dell'invio sia la ricezione in forma elettronica, senza l'applicazione in tal caso di alcun costo.	
Per ulteriori spese si vedano i Fogli Informativi di seguito riepilogati:	
- Rilascio certificazioni e servizi diversi	22.01.004
- Rilascio di copia di documentazione relativa a singole operazioni e di duplicati di documenti diversi	22.01.011

ALTRO

Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e variazioni dell'istestazione del mutuo	180,00 EUR escluse spese ed onorari notarili
Spese per variazione piano di ammortamento	0,00 EUR
Spese di frazionamento (addebitate in sede di frazionamento)	0,100 % del capitale finanziato min. 300,00 EUR
Spese per riduzione mutuo ⁽⁴⁾	1,000 % del capitale anticipatamente restituito

Penale per estinzione anticipata

1,000 %
del capitale anticipatamente restituito

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	alla francese/all'italiana
Tipologia di rata	rata costante a parità di tassi, con quote capitale crescenti (ammortamento alla francese) oppure rata decrescente a parità di tassi, con quote capitale costanti (ammortamento all'italiana)
Periodicità delle rate	mensile/trimestrale/semestrale
Calcolo degli interessi	anno civile
Valuta per imputazione interessi a debito	data scadenza rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

data decorrenza	Parametri IRS "lettera" relativo all'euro						
	5 anni	7 anni	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
01/06/2019	-0,080 %	0,090 %	0,380 %	0,710 %	0,880 %	0,950 %	0,950 %
01/05/2019	0,030 %	0,220 %	0,520 %	0,870 %	1,050 %	1,110 %	1,120 %
01/04/2019	-0,020 %	0,160 %	0,430 %	0,780 %	0,930 %	0,990 %	1,010 %

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

SENZA POLIZZA

Durata del mutuo (in anni)	Parametro IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 500.000,00 EUR)
5	5 anni	4,350 %	9.292,20
7	7 anni	4,350 %	6.919,88
10	10 anni	4,800 %	5.259,11
15	15 anni	5,150 %	3.997,67
20	20 anni	5,300 %	3.387,69
25	25 anni	5,550 %	3.089,87
30	30 anni	5,350 %	2.796,53

CON POLIZZA FACOLTATIVA Blulmpresa Mutuo

Durata del mutuo (in anni)	Parametro IRS "lettera" relativo all'euro	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale 500.000,00 EUR + premio unico polizza Blulmpresa Mutuo)
5	5 anni	4,350 %	9.412,82
7	7 anni	4,350 %	7.018,27
10	10 anni	4,800 %	5.366,57
15	15 anni	5,150 %	4.121,43
20	20 anni	5,300 %	3.528,96
25	25 anni	5,550 %	3.252,61
30	30 anni	5,350 %	2.975,13

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Banca www.ubibanca.it.

SERVIZI ACCESSORI

Spese per assicurazioni (assicurazioni facoltative e abbinabili a mutui di importo sino ad 600.000,00 euro con limite di 200.000,00 euro per Persona Designata): ⁽⁵⁾

PROTEZIONE DEBITO: copertura assicurativa	PREMIO UNICO
Morte da Infortunio (MI)	0,012% del capitale finanziato, per ogni mese di durata del mutuo (la frazione di mese si considera mese intero) con minimo dell'1,000%
Invalità Permanente Totale da Infortunio o malattia (IPTim)	
Durata massima della copertura pari a 30 anni o alla durata del mutuo se inferiore	

PROTEZIONE RATA: copertura assicurativa	PREMIO UNICO
Inabilità Totale e Temporanea da Infortunio o malattia (ITTim)	0,0047% del capitale finanziato moltiplicato per la durata in mesi
Ricovero Ospedaliero da Infortunio o malattia (ROim)	
Durata massima della copertura pari a 30 anni o alla durata del mutuo se inferiore	

PROTEZIONE GLOBALE: copertura assicurativa	PREMIO UNICO
Morte da Infortunio (MI)	0,012% del capitale finanziato, per ogni mese di durata del mutuo (la frazione di mese si considera mese intero) con minimo dell'1,000% +
Invalità Permanente Totale da Infortunio o malattia (IPTim)	
Inabilità Totale e Temporanea da Infortunio o malattia (ITTim)	0,0047% del capitale finanziato moltiplicato per la durata in mesi
Ricovero Ospedaliero da Infortunio o malattia (ROim)	
Durata massima della copertura pari a 30 anni o alla durata del mutuo se inferiore	

Per i contenuti tecnici della **polizza facoltativa BluImpresa Mutuo** (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set Informativo, disponibile presso le Filiali di UBI Banca e sul sito internet della Compagnia (www.cargeas.it).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

IMPOSTE

Imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto) e successive modifiche ed integrazioni

0,250 %
calcolata sul capitale erogato a carico del Cliente

COSTI RELATIVI A SERVIZI PRESTATI DA SOGGETTI TERZI

I costi relativi alla perizia tecnica ed alla eventuale documentazione necessaria per eseguirla sono da pagare direttamente al Perito a carico del Cliente

Perizia tecnica (IVA inclusa)

(importi per singolo immobile, salvo pratiche aventi più immobili in garanzia, qualora venga scelto il perito convenzionato con la Banca): ⁽⁶⁾

- su immobili esistenti, in costruzione/ristrutturazione:
 - per mutui di importo sino a 250.000,00 euro **275,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 250.001,00 euro e 500.000,00 euro **500,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 500.001,00 euro e 1.500.000,00 euro **860,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 1.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro **1.100,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro **1.460,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 10.000.001,00 euro e 15.000.000,00 euro **2.180,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 15.000.001,00 euro e 20.000.000,00 euro **2.400,00 EUR**
 - per mutui di importo oltre a 20.000.000,00 euro **da concordare**
- per verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori, per ciascun sopralluogo: ⁽⁷⁾
 - per mutui di importo sino a 2.500.000,00 euro **230,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 2.500.001,00 euro e 5.000.000,00 euro **290,00 EUR**
 - per mutui di importo tra 5.000.001,00 euro e 10.000.000,00 euro **380,00 EUR**
 - per mutui di importo oltre a 10.000.000,00 euro **500,00 EUR**

- per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽⁸⁾	
- per mutui con 1 sola unità catastale	180,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 2 e 19	500,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 20 e 49	740,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali tra 50 e 99	980,00 EUR
- per mutui con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100	da concordare

Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:

- visura catastale	gratuita
- copia della prima scheda catastale	30,00 EUR
- copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente	10,00 EUR
- estratto di mappa	gratuito

Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:

- certificato di abitabilità	50,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto	70,00 EUR
- denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto	35,00 EUR
- certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA	70,00 EUR

Spese assicurazione obbligatoria danni fabbricati e polizze assicurative facoltative con libera scelta della impresa di assicurazione

spese concordate e pagate direttamente all'impresa di assicurazione da parte del Cliente

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere i seguenti costi:

Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Tasse ipotecarie	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente

Garanzia "diretta" ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare (solo per aziende agrarie)

I relativi costi vengono regolati direttamente dal Cliente per il tramite della Banca, a seguito di determinazione e richiesta di ISMEA che ne stabilisce l'importo, variabile in funzione di elementi relativi a: imprenditore e azienda, finanziamento e garanzia richiesta, sostenibilità e validità del progetto (informazioni sulla garanzia diretta sono disponibili sul sito www.ismea.it)

Importo da versare alla ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare per rilascio garanzie sussidiarie (solo per aziende agrarie): ⁽⁹⁾

- mutui agrari ipotecari con durata superiore a 60 mesi:	
- per mutui di importo fino a 1.550.000,00 euro	0,750 % del capitale finanziato
- per mutui di importo superiore a 1.550.000,00 euro	11.625,00 EUR (0,750 % calcolato su 1.550.000,00 EUR)

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

Durata istruttoria	60 giorni
Disponibilità importo:	
- mutui fondiari ⁽¹⁰⁾	20 giorni
- mutui ipotecari	max. 1 giorni lavorativi successivi alla data di stipula dell'atto

NOTE

Per la documentazione necessaria da presentare all'atto della richiesta del mutuo e per giungere, successivamente, alla stipula del rogito, nonché per i tempi medi di risposta della Banca alla richiesta del mutuo e per quelli per la materiale disponibilità del credito accordato, vedasi il Foglio [A1 06.01.002](#).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Mutuatario può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto (tutto insieme) prima della scadenza del mutuo. Per i mutui stipulati per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, non è dovuta alcuna penale di estinzione anticipata.

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 es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Mutuatario può presentare reclami alla Banca:

- con lettera semplice, da consegnarsi personalmente presso la Filiale in cui intrattiene il rapporto;
- con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare a Unione di Banche Italiane - reclami, Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia (BS);
- con posta elettronica, all'indirizzo e-mail reclami@ubibanca.it;
- con posta elettronica certificata, all'indirizzo e-mail ubibanca.reclami@pecgruppoubi.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante possono rivolgersi a:

- a) l'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- b) all'Organismo di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Se il Mutuatario, il Terzo Datore di Ipoteca o il Garante rivestono la qualifica di consumatore la mediazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali della Banca. Solo qualora nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia non fosse presente un ufficio di mediazione del Conciliatore Bancario Finanziario, la Banca e il Mutuatario, Terzo Datore di Ipoteca o Garante potranno adire un altro mediatore iscritto nel registro degli organismi di mediazione, purché specializzato in materia bancaria e territorialmente competente.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti vale in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs 28/2010).

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.
Assicurato	Il soggetto titolare del Finanziamento, che ha sottoscritto la Dichiarazione di Adesione ed il cui interesse è protetto dalla Copertura Assicurativa.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.

Imposta sostitutiva	Imposta sostitutiva - regime d'imposta agevolativo, previsto dagli artt. 15 e segg. del D.P.R. 601/73 (come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 4, del D.L. 145/2013) in alternativa all'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, bollo, ipotecaria, catastale e tasse di concessione governativa) a seguito di specifica opzione esercitata per iscritto nell'atto di mutuo (solo per mutui con durata superiore a 18 mesi). L'addebito della corrispondente voce è effettuato al momento dell'erogazione.
Indice IRS	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso indicizzato a sei mesi.
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.
Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare (ISMEA)	Società alla quale è conferita l'attività di garanzia sussidiaria in assistenza ad operazioni di credito agrario.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di riferimento	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.
Persona Designata	La persona fisica (amministratore, collaboratore di qualunque tipo, socio, dipendente) di rilevante importanza per l'Assicurato ed indicata dallo stesso, di età non superiore ai 60 anni alla data di sottoscrizione della Dichiarazione di Adesione, che, presentando i requisiti di assicurabilità, ha aderito alla Copertura Assicurativa sottoscrivendo, unitamente all'Assicurato, l'apposita Dichiarazione di Adesione.
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 all'"italiana"	La rata prevede una quota capitale costante ed una quota interessi decrescente in quanto calcolata sul residuo debito tempo per tempo in essere.
Piano di Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Premio unico	Importo da corrispondere in soluzione unica alla Compagnia al momento della stipula della Polizza.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata	Pagamento che il Mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi decresce al decrescere del numero delle rate pagate.
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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttorie della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso annuo nominale	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione ed accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.

NOTE

- (1) **Istruttoria:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione della Banca, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
- (2) **Comunicazioni telematiche obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (3) **Comunicazioni telematiche più frequenti rispetto agli obblighi di Legge o non obbligatorie per Legge:** funzionalità disponibile a richiesta per i Clienti che aderiscono ai servizi di Internet Banking offerti dalla Banca (gratuiti in versione solo informativa) per le comunicazioni ivi disponibili.
- (4) **Spese per riduzione mutuo:** per i mutui fondiari la spesa deve intendersi "omnicomprensiva", con esclusione di addebito di altri oneri; per i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, la spesa per la riduzione del mutuo è esente.
- (5) **Spese per assicurazioni:** per i mutui di importo superiore a 200.000,00 euro dovranno essere presentati almeno due aderenti. Gli importi si intendono comprensivi dell'importo del premio assicurativo obbligatoriamente finanziato con l'aumento della somma erogabile.
- (6) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione della Banca, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
 - prima di avere effettuato il sopralluogo: 10,000 % degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50,000 % degli onorari indicati.Incrementi per pratiche con più immobili in garanzia (per ciascun immobile in aggiunta):
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili inferiore a 10 Km): 40,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa città del primo immobile (con distanza tra gli immobili superiore a 10 Km): 50,000 % dell'onorario del primo immobile
 - stessa Regione del primo immobile: 60,000 % dell'onorario del primo immobile
 - Regione diversa da quella del primo immobile: 80,000 % dell'onorario del primo immobile.
- (7) **Verifica con sopralluogo dello stato di avanzamento lavori:** nel caso in cui la verifica dello stato di avanzamento dei lavori sia effettuata unitamente ad una richiesta di frazionamento e/o di svincolo, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (8) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** nel caso di richiesta di frazionamento e/o svincolo unitamente alla verifica dello stato di avanzamento lavori, verrà riconosciuto il solo onorario previsto per la richiesta di frazionamento/svincolo e non quello specifico previsto per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori.
- (9) **Importo da versare alla ISMEA:** la trattenuta viene applicata per mutui agrari ipotecari con durata superiore a 18 mesi e calcolata sull'importo massimo di 1.550.000,00 euro, viene effettuata all'atto della prima erogazione del mutuo e calcolata sull'importo originario. In caso di ricontrattazione di finanziamenti agrari, è prevista l'applicazione di una commissione integrativa a favore di ISMEA, a carico del Cliente, di pari aliquota rispetto a quella in origine addebitata.
- (10) **Disponibilità importo:** periodo necessario al consolidamento dell'ipoteca sull'immobile dato in garanzia.

