

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. del Testo Unico Bancario (d.lgs. n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni).

### MUTUO FINECO ACQUISTO - TASSO VARIABILE EURIBOR

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

##### FinecoBank S.p.A.

Sede legale: Piazza Durante, 11, 20131, Milano - Direzione Generale: via Rivoluzione d'Ottobre, 16, 42123 Reggio Emilia  
 Capitale Sociale Euro 200.245.793,88 interamente versato  
 Società appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi bancari n° 02008.1  
 Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia n. 5261  
 Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale 01392970404 – Partita Iva 12962340159  
 N. Iscr.Registro degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi - Sez. D 000159524 Cod. ABI 3015.5  
 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia  
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unicredit S.p.A.  
 Numero verde: **800.92.92.92** (Info commerciali) | **800.52.52.52** (Assistenza Clienti)  
 Fax : 02.303482631  
 Sito internet [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)  
 Email: [helpdesk@finecobank.com](mailto:helpdesk@finecobank.com)  
 Fineco Bank è un marchio concesso in uso a FinecoBank S.p.A.

##### INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM S.P.A.

Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano. Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano. Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari. Numero verde **800.88.55.11** (informazioni sul finanziamento in oggetto) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 18.00. Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 ([www.consob.it/main/documenti/intermediari/albi/sim.html?symlink=/main/intermediari/imprese\\_investimento/sim\\_innk.html](http://www.consob.it/main/documenti/intermediari/albi/sim.html?symlink=/main/intermediari/imprese_investimento/sim_innk.html)).  
 Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007.  
 Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con FinecoBank S.p.A..  
 Per l'attività di intermediazione del credito non è previsto il versamento di compensi da parte del consumatore. Il compenso sarà corrisposto esclusivamente dal finanziatore e determinato in misura percentuale sull'importo di mutuo erogato, in funzione del canale di provenienza della richiesta (offerta fuori sede o canale web) e della tipologia del/dei mutuatario/i. Per il dettaglio delle commissioni si rimanda al Prospetto Informativo Europeo Standardizzato fornito in sede di richiesta e stipula del mutuo.  
 Il consumatore ha il diritto di chiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando richiesta scritta a mezzo di raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.  
 I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami di Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicato, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: [reclamiinnofin@legalmail.it](mailto:reclamiinnofin@legalmail.it). I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

Dati e qualifica del soggetto incaricato dell'offerta fuori sede			
Cognome Nome/Ragione sociale			
Sede		Telefono	E-mail
Iscrizioni ad Albi o elenchi	Albo Consulenti	N. Delibera	Qualifica
	Finanziari		

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto che effettua l'offerta fuori sede costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.  
 Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".  
 Il cliente rimborsa il credito 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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

##### Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del contratto 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.

##### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione fissato 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.

#### RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

**Finanziamento a tasso variabile con Floor**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate. In particolare nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) . in tal caso indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione il tasso di interesse non può scendere al di sotto di un tasso minimo contrattualmente stabilito. La previsione di un tasso minimo (floor) in caso di finanziamento a tasso variabile, non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato che porterebbe il tasso del mutuo al di sotto del tasso minimo (floor)

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il credito immobiliare in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), e nella sezione Trasparenza del sito [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**Importo totale del credito: 98750,00euro**  
**Costo totale del credito: 5078,10euro (comprensivo dell'imposta sostitutiva)**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 103828,10euro**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,01%**

Riferito ad un contratto di Credito immobiliare per l'Acquisto prima Casa di euro 100.000 valore immobile euro 200.000 al tasso variabile Euribor di 0,75% e durata di 10 anni e rata € € 865,23

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese: Imposta sostitutiva 250 euro, spese di istruttoria 700 euro, spese di perizia 300 euro, spese per l'invio delle comunicazioni 0,00 euro, spese per assicurazione immobile 0,00 euro, spese di incasso rata 0,00 euro, spese di gestione pratica 0,00 euro

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUI FINECO FACOLTATIVA**

La Polizza Mutui Fineco è una polizza a copertura del rischio credito facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere la polizza assicurativa. Riportiamo di seguito il TAEG che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della Polizza Mutui Fineco:

Polizza Mutui Fineco	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita
Importo Mutuo (comprensivo del premio della polizza)	€ 103.460,80	€ 101.011,60
Importo totale del credito	€ 98.741,35	€ 98.747,47
Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)	€ 8.680,04	€ 6.130,96
Importo totale dovuto dal cliente	€ 107.421,39	€ 104.878,43
Premio	€ 3.460,80	€ 1.011,60
Rata	€ 895,18	€ 873,99
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	1,71%	1,21%

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per l'Acquisto prima Casa con un Loan To Value (LTV) ≤ 50% tasso variabile Euribor di 0,75% e durata di 10 anni includendo nel TAEG anche il costo del premio unico anticipato (finanziato) della polizza Mutui Fineco in capo ad un mutuatario 44enne e dipendente di impresa privata..

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Il finanziamento è concesso per l'acquisto di prima e seconda casa, pari al massimo all'80% del valore dell'immobile, per un importo minimo di 40.000 Euro e massimo di 1.000.000 Euro. Per valore dell'immobile si considera il minor valore tra quello dichiarato in fase richiesta e presente sulla proposta d'acquisto e/o preliminare di vendita e quello accertato da perizia, richiesta dalla Banca in fase di valutazione. Sono finanziabili i soli immobili residenziali ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale "A". Le richieste di mutuo per gli immobili "A10 - Uffici e Studi Privati" saranno valutate solo le provenienti da liberi professionisti.
	<b>Durata</b>	10 - 15 - 20 - 25 - 30 anni.
	<b>Garanzie Accettate</b>	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento. L'importo del finanziamento sarà massimo all'80% del valore dell'immobile. La perizia sarà eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca. Il costo della perizia è pari a 300 euro ed è a carico del cliente. Per maggiori dettagli si rimanda alla voce "Perizia tecnica" nella sezione "Spese per la stipula del contratto". L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI	<b>Tasso di Interesse nominale annuo</b>	<p>Tasso variabile.</p> <p>Euribor 3 Mese/360 + spread di durata.</p> <p>Il parametro di indicizzazione è costituito dal tasso Euribor 3 Mese/360 vigente nel mese di stipula, maggiorato del relativo spread di durata.</p> <p>il tasso Euribor 3 Mese/360 vigente nel mese di stipula è quello rilevato il giorno 20 del mese precedente a quello di stipula del finanziamento (o giorno lavorativo successivo), calcolato come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 del mese precedente (o giorno lavorativo successivo) al 19 del mese di rilevazione del parametro (o giorno lavorativo precedente), e arrotondato allo 0,05% più vicino.</p> <p>Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.</p> <p>Qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto</p>																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,75%</td> <td>1,00%</td> <td>1,05%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,95%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> <td>1,25%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>1,00%</td> <td>1,20%</td> <td>1,30%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,75%	1,00%	1,05%	15	0,90%	1,00%	1,10%	20	0,95%	1,00%	1,10%	25	1,00%	1,10%	1,25%	30	1,00%	1,20%	1,30%
	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																						
	10	0,75%	1,00%	1,05%																						
15	0,90%	1,00%	1,10%																							
20	0,95%	1,00%	1,10%																							
25	1,00%	1,10%	1,25%																							
30	1,00%	1,20%	1,30%																							
	<p>Sono previsti dei tassi speciali applicati alla clientela Apex e Private pari a:</p>																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,65%</td> <td>0,90%</td> <td>0,95%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,80%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,85%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,15%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,90%</td> <td>1,10%</td> <td>1,20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Negli esempi sopra riportati, il parametro di riferimento è stato rilevato nella modalità descritte, alla data di pubblicazione del presente documento e aumentato del relativo spread di durata.</p>	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,65%	0,90%	0,95%	15	0,80%	0,90%	1,00%	20	0,85%	0,90%	1,00%	25	0,90%	1,00%	1,15%	30	0,90%	1,10%	1,20%	
Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																							
10	0,65%	0,90%	0,95%																							
15	0,80%	0,90%	1,00%																							
20	0,85%	0,90%	1,00%																							
25	0,90%	1,00%	1,15%																							
30	0,90%	1,10%	1,20%																							
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	Euribor 3 Mesi/360.																								
	<b>Spread</b>	<p>Il tasso di interesse sarà determinato aggiungendo al parametro di riferimento vigente nel mese di stipula uno spread percentuale, che dipende dal Loan To Value e dalla durata del mutuo pari a:</p>																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,75%</td> <td>1,00%</td> <td>1,05%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,95%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> <td>1,25%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>1,00%</td> <td>1,20%</td> <td>1,30%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,75%	1,00%	1,05%	15	0,90%	1,00%	1,10%	20	0,95%	1,00%	1,10%	25	1,00%	1,10%	1,25%	30	1,00%	1,20%	1,30%
Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																							
10	0,75%	1,00%	1,05%																							
15	0,90%	1,00%	1,10%																							
20	0,95%	1,00%	1,10%																							
25	1,00%	1,10%	1,25%																							
30	1,00%	1,20%	1,30%																							
		<p>Sono previsti spread speciali applicati alla clientela Apex e Private pari a:</p>																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,65%</td> <td>0,90%</td> <td>0,95%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,80%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,85%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,15%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,90%</td> <td>1,10%</td> <td>1,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,65%	0,90%	0,95%	15	0,80%	0,90%	1,00%	20	0,85%	0,90%	1,00%	25	0,90%	1,00%	1,15%	30	0,90%	1,10%	1,20%
Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																							
10	0,65%	0,90%	0,95%																							
15	0,80%	0,90%	1,00%																							
20	0,85%	0,90%	1,00%																							
25	0,90%	1,00%	1,15%																							
30	0,90%	1,10%	1,20%																							
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Non applicabile. Il finanziamento non prevede alcuna tipologia di preammortamento né tecnico né finanziario.																								

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	700,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato.  Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari a 350,00, anche nel caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo. L'importo di 350,00 € sarà addebitato sul conto corrente del richiedente successivamente alla chiusura della pratica di finanziamento
		<b>Perizia tecnica</b>	300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato.
		<b>Assicurazione Immobile</b>	Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Gestione pratica</b>	0,00 €.
		<b>Accollo mutuo</b>	400,00 € (escluse eventuali spese ed onorari notarili)
		<b>Incasso rata</b>	0,00 € in caso di addebito delle rate su un conto Fineco.  In caso di domiciliazione della rata su un conto corrente diverso da Fineco è previsto l'addebito della commissione di incasso rata di 3,50 euro (da pagare su ogni singola rata).
		<b>Sollecito Pagamento rata</b>	5,00 €
		<b>Costo rinnovo ipoteca</b>	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e alle competenze notarili.  La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno, con spesa a carico della parte mutuataria, per i mutui con durata superiore a 20 anni.
		<b>Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario)</b>	0,00 €.  Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
		<b>Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)</b>	150,00 € oltre alle spese e competenze notarili.
		<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	220 € oltre alle spese e alle competenze notarili.
		<b>Commissione di estinzione anticipata</b>	Nessun compenso né altra prestazione è dovuta a favore della Banca per rimborsi parziali, o estinzione totale anticipata del finanziamento. E' possibile effettuare rimborsi parziali per importi superiori o uguali a 1.000 euro.
		<b>Invio Comunicazioni</b>	0,00 € - inviate per via telematica mediante mezzi di comunicazione a distanza o rese disponibili sul sito internet della Banca.  0,95 € - (se non esenti per Legge) spedite per posta ordinaria (importo addebitato sulla prima rata successiva all'invio della comunicazione).

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	Il piano di rimborso del finanziamento è ad ammortamento francese con rate (mensili) posticipate, comprensive di una quota di capitale e una quota di interessi.  Le variazioni del tasso di interesse comporteranno la rielaborazione del piano di ammortamento in virtù delle nuove condizioni di tasso, con il ricalcolo delle rate di ammortamento successive (quota capitale e quota interessi), sulla base del debito e della durata residua.
	<b>Tipologia Rata</b>	Variabile e posticipata comprensiva di una quota di capitale ed una quota di interessi.
	<b>Modalità di Variazione del Tasso</b>	Ad eccezione della prima rata, calcolata in base al tasso Euribor 3 Mesi/360 di stipula del finanziamento, maggiorato del relativo spread, le rate successive sono calcolate in base al tasso Euribor 3 Mesi/365, maggiorato del relativo spread calcolato come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 del mese precedente (o giorno lavorativo successivo) al 19 del mese di rilevazione del parametro (o giorno lavorativo precedente), e arrotondato allo 0,05% più vicino.  Qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto
	<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale valore immobile 200.000 €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
0,75%	10	€ 865,23	€ 936,22	€ 865,23
0,90%	15	€ 594,11	€ 673,41	€ 594,11
0,95%	20	€ 457,67	€ 542,51	€ 457,67
1,00%	25	€ 376,87	€ 466,31	€ 376,87
1,00%	30	€ 321,64	€ 414,84	€ 321,64

\* la rata indicata è conseguente alla applicazione della clausola che qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto. Pertanto per la rappresentazione di tale casistica si ipotizza che il tasso di interesse del finanziamento sia uguale allo spread di stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato nella sezione Trasparenza del sito [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)

#### SERVIZI ACCESSORI

Tutti i prodotti e servizi offerti da Fineco presuppongono l'apertura di un conto corrente. In caso di chiusura del rapporto di conto corrente Fineco, prima dell'estinzione del rapporto di mutuo, sarà necessario indicare alla Banca le coordinate di un altro conto corrente operativo presso altra banca dove domiciliare l'addebito diretto e ricorrente delle rate in conto

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

<b>Tasso di mora</b>	Tasso applicato al finanziamento più due punti percentuali.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Applicabile solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
<b>Adempimenti notarili</b>	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
<b>Spese Assicurazione Immobile</b>	0,00 €. Il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, una polizza assicurativa con Cargeas Assicurazioni Spa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca.
<b>Imposta di registro</b>	Imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore di 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, pari allo 0,25% dell'importo finanziato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.

#### ALTRO

In associazione al finanziamento, **in maniera facoltativa**, è possibile sottoscrivere una polizza assicurativa, offerta in collaborazione con AXA Partners Credit & Lifestyle Protection, a copertura dei seguenti rischi:

Nome Polizza	Tipologia Garanzia	Destinatari/Requisiti	Caratteristiche
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita e Perdita di impiego)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Disoccupazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavoratori dipendenti privati</li> <li>• Lavoratori dipendenti privati a tempo determinato</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche: <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di disoccupazione, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Inabilita' temporanea totale da infortunio e/o malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavoratori autonomi e dipendenti pubblici</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche: <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Ricovero ospedaliero da infortunio e malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non lavoratori</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche:  <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richiedenti Mutuo indipendentemente dalla categoria reddituale</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche:  <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato.

Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili presso tutti gli Uffici dei consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede e sul sito internet della Banca [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com).  
 Questi contratti possono essere acquistati da un fornitore diverso dal finanziatore.  
 Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. La comunicazione di recesso deve pervenire alla banca mediante raccomandata a/r.  
 In caso di estinzione anticipata del finanziamento o di recesso anticipato dalla copertura assicurativa, i premi assicurativi saranno rimborsati, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 60.

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente).

### Disponibilità dell'importo

L'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

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

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti dalla Banca.**

Documentazione anagrafica	Documento di identità - Codice fiscale - Stato di famiglia.
Documentazione reddituale	Copia di 2 delle ultime 3 buste paga disponibili (Lav.dipendenti/ Copia ultimi 2 cedolini o Obis M (Pensionati) Copia modello Unico ultimi 2 anni (Lav.autonomi) - Copia ultimo 730 o modello Unico.
Documentazione sull'immobile	Copia titolo di provenienza - Copia Preliminare/Compromesso di compravendita (acquisto)/Atto di finanziamento e Ultime 2 quietanze (surroga).

Il predetto elenco è meramente indicativo. La documentazione necessaria ad istruire la pratica sarà indicata dalla Banca al cliente in funzione della categoria reddituale del mutuatario e della tipologia di immobile oggetto di valutazione.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza preavviso senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del finanziamento.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla Banca subentrante di acquisire dalla Banca finanziatrice originaria l'esatto importo del proprio debito residuo.

Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute alla Banca finanziatrice originaria, quest'ultima è tenuta a rimborsare il cliente in misura pari all'1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca finanziatrice originaria di rivalersi sulla Banca subentrante, nel caso in cui il ritardo è dovuto a cause imputabili alla Banca subentrante.

La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

### Sostituzione

Nei casi in cui non è possibile la surrogazione il cliente può richiedere la sostituzione del finanziamento che comporta l'estinzione del finanziamento originario con cancellazione di ipoteca ed iscrizione di una nuova ipoteca a favore della banca.

Generalmente non è possibile la surrogazione:

- nel caso in cui i richiedenti il nuovo finanziamento (mutuatari e garanti) siano diversi da quelli del finanziamento originario;
- nel caso in cui venga richiesta una somma superiore al debito residuo del finanziamento originario.

Questo tipo di operazione comporta il pagamento di alcuni costi bancari (istruttoria, perizia, polizza incendio, ecc.) e dei costi notarili per la stipula del nuovo atto di finanziamento.

#### 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 e risoluzione stragiudiziale delle controversie

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione delle presenti norme contrattuali, il Cliente - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare i seguenti strumenti di risoluzione delle controversie:

a) il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a FinecoBank S.p.A. - Direzione Generale - Ufficio Reclami, indirizzo Piazza Durante 11 - indirizzo mail [helpdesk@finecobank.com](mailto:helpdesk@finecobank.com) o indirizzo PEC [finecobankspa.pec@actalis-certymail.it](mailto:finecobankspa.pec@actalis-certymail.it). La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento;

b) se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per saper 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 facoltà per il Cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria;

c) ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

- all'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) dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopraccitato procedimento presso l'ABF.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	Spesa aggiuntiva eventualmente chiesta al debitore per l'estinzione anticipata di un finanziamento.
<b>Durata piano di ammortamento</b>	È il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.
<b>Euribor</b>	L'Euribor (Euro InterBank Offered Rate), è il tasso interbancario che rappresenta il tasso medio d'interesse con cui i principali istituti bancari europei (le cosiddette "banche di riferimento") effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'area Euro. È calcolato giornalmente.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia reale 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 finanziamento.
<b>Loan to value (LTV)</b>	Il Loan to value (LTV) è il rapporto tra il valore del finanziamento e quello dell'immobile posto a garanzia e soggetto a ipoteca a favore della Banca. Normalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica.
<b>Parametro di indicizzazione</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 finanziamento 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>Preammortamento</b>	È il periodo intercorrente tra la data di stipula e il giorno di decorrenza dell'ammortamento.
<b>Portabilità</b>	Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio finanziamento e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di finanziamento che la concessione del nuovo finanziamento.
<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 finanziamento.
<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 finanziamento 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 (T.A.N.)</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 del 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.
<b>Testo Unico Bancario (T.U.B.)</b>	Testo Unico Bancario, decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Data:01/06/2018

Versione: 6/2018



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. del Testo Unico Bancario (d.lgs. n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni).

### MUTUO FINECO ACQUISTO - TASSO FISSO

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINECOBANK S.P.A.**

Sede legale: Piazza Durante, 11, 20131, Milano - Direzione Generale: via Rivoluzione d'Ottobre, 16, 42123 Reggio Emilia  
 Capitale Sociale Euro 200.245.793,88 interamente versato  
 Società appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi bancari n° 02008.1  
 Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia n. 5261  
 Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale 01392970404 – Partita Iva 12962340159  
 N. Iscr.Registro degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi - Sez. D 000159524 Cod. ABI 3015.5  
 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia  
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unicredit S.p.A.  
 Numero verde: **800.92.92.92** (Info commerciali) | **800.52.52.52** (Assistenza Clienti)  
 Fax : 02.303482631  
 Sito internet [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)  
 Email: [helpdesk@finecobank.com](mailto:helpdesk@finecobank.com)  
 Fineco Bank è un marchio concesso in uso a FinecoBank S.p.A.

**INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM S.P.A.**

Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano. Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano. Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari. Numero verde **800.88.55.11** (informazioni sul finanziamento in oggetto) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 18.00. Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 ([www.consob.it/main/documenti/intermediari/albi/sim.html?symlink=/main/intermediari/imprese\\_investimento/sim\\_innk.html](http://www.consob.it/main/documenti/intermediari/albi/sim.html?symlink=/main/intermediari/imprese_investimento/sim_innk.html)).  
 Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007.  
 Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con FinecoBank S.p.A..  
 Per l'attività di intermediazione del credito non è previsto il versamento di compensi da parte del consumatore. Il compenso sarà corrisposto esclusivamente dal finanziatore e determinato in misura percentuale sull'importo di mutuo erogato, in funzione del canale di provenienza della richiesta (offerta fuori sede o canale web) e della tipologia del/dei mutuatario/i. Per il dettaglio delle commissioni si rimanda al Prospetto Informativo Europeo Standardizzato fornito in sede di richiesta e stipula del mutuo.  
 Il consumatore ha il diritto di chiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando richiesta scritta a mezzo di raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.  
 I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami di Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicato, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: [reclamiinnofin@legalmail.it](mailto:reclamiinnofin@legalmail.it). I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

Dati e qualifica del soggetto incaricato dell'offerta fuori sede			
Cognome Nome/Ragione sociale			
Sede	Telefono		E-mail
Iscrizioni ad Albi o elenchi	Albo Consulenti	N. Delibera	Qualifica
	Finanziari		

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto che effettua l'offerta fuori sede costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.  
 Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".  
 Il cliente rimborsa il credito 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.

#### IL TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

**Finanziamento a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del contratto finanziamento 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.

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione fissato 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il credito immobiliare in parole semplici**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), e nella sezione Trasparenza del sito [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: 98750,00 euro**  
**Costo totale del credito: 8999,80 euro (comprensivo dell'imposta sostitutiva)**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 107749,80 euro**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,77%**

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per l'Acquisto prima Casa di euro 100.000 con un Loan To Value (LTV)  $\leq$  50% al tasso Fisso di 1,50% e durata di 10 anni e rata € 897,91.

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese: Imposta sostitutiva 250 euro, spese di istruttoria 700 euro, spese di perizia 300 euro, spese per l'invio delle comunicazioni 0,00 euro, spese per assicurazione immobile 0,00 euro, spese di incasso rata 0,00 euro, spese di gestione pratica 0,00 euro

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUI FINECO FACOLTATIVA

La Polizza Mutui Fineco è una polizza a copertura del rischio credito facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere la polizza assicurativa. Riportiamo di seguito il TAEG che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della Polizza Mutui Fineco:

Polizza Mutui Fineco	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita
Importo Mutuo (comprensivo del premio della polizza)	€ 103.460,80	€ 101.011,60
Importo totale del credito	€ 98.741,35	€ 98.747,47
Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)	€ 12.737,46	€ 10.092,33
Importo totale dovuto dal cliente	€ 111.478,80	€ 108.839,80
Premio	€ 3.460,80	€ 1.011,60
Rata	€ 928,99	€ 907,00
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	2,49%	1,98%

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per l'Acquisto prima Casa con un Loan To Value (LTV)  $\leq$  50% al tasso Fisso di 1,50% e durata di 10 anni includendo nel TAEG anche il costo del premio unico anticipato (finanziato) della polizza Mutui Fineco in capo ad un mutuatario 44enne e dipendente di impresa privata.

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Il finanziamento è concesso per l'acquisto di prima e seconda casa, pari all'80% del valore dell'immobile, per un importo minimo di 40.000 Euro e massimo di 1.000.000 Euro.  Per valore dell'immobile si considera il minor valore tra quello dichiarato in fase richiesta e presente sulla proposta d'acquisto e/o preliminare di vendita e quello accertato da perizia, richiesta dalla Banca in fase di valutazione.  Sono finanziabili i soli immobili residenziali ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale "A". Le richieste di mutuo per gli immobili "A10 – Uffici e Studi Privati" saranno valutate solo se provenienti da liberi professionisti.
	<b>Durata</b>	10 – 15 – 20 – 25- 30 anni.
	<b>Garanzie Accettate</b>	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento.  L'importo del finanziamento sarà massimo all'80% del valore dell'immobile. La perizia sarà eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca. Il costo della perizia è pari a 300 euro ed è a carico del cliente. Per maggiori dettagli si rimanda alla voce " Perizia tecnica" nella sezione " Spese per la stipula del contratto".  L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.
<b>TASSI</b>		Tasso fisso. Tasso EurIRS maggiorato di uno spread, fissato in sede di stipula del contratto di finanziamento in base a quello vigente nel mese di stipula.  Il tasso rimane costante per tutta la durata del finanziamento.  I tassi EurIRS vigenti nel mese di stipula sono rilevati il giorno 20 di ogni mese precedente a quello di stipula. Per ciascuna durata, il tasso di riferimento è rappresentato dalla media dei corrispondenti tassi EurIRS stabiliti in un periodo campione che va dal 20 del mese precedente (o primo giorno lavorativo successivo) al 19 del mese rilevazione del parametro (o giorno lavorativo precedente) e arrotondato allo 0,05% più vicino.

	<b>Tasso di Interesse nominale annuo</b>	<p>Qualora il parametro di riferimento assuma, nel mese di rilevazione, un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto.</p> <p>Il tasso applicato al contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro di riferimento secondo la regola sopra descritta.</p> <table border="1" data-bbox="560 376 1511 618"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV ≤ 50%</th> <th>50% &lt; LTV ≤ 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>1,50%</td> <td>1,65%</td> <td>1,75%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>1,80%</td> <td>1,95%</td> <td>2,15%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>1,95%</td> <td>2,05%</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>2,20%</td> <td>2,35%</td> <td>2,40%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>2,30%</td> <td>2,50%</td> <td>2,75%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sono previsti dei tassi speciali applicati alla clientela Apex e Private pari a:</p> <table border="1" data-bbox="560 712 1495 963"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt; LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>1,40%</td> <td>1,55%</td> <td>1,65%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>1,70%</td> <td>1,85%</td> <td>2,05%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>1,85%</td> <td>1,95%</td> <td>2,20%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>2,10%</td> <td>2,25%</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>2,20%</td> <td>2,40%</td> <td>2,65%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Negli esempi sopra riportati, il parametro di riferimento è stato rilevato nella modalità descritte, alla data di pubblicazione del presente documento e aumentato del relativo spread di durata.</p>	Durata	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 70%	LTV > 70%	10	1,50%	1,65%	1,75%	15	1,80%	1,95%	2,15%	20	1,95%	2,05%	2,30%	25	2,20%	2,35%	2,40%	30	2,30%	2,50%	2,75%	Durata	LTV < 50%	50% < LTV < 70%	LTV > 70%	10	1,40%	1,55%	1,65%	15	1,70%	1,85%	2,05%	20	1,85%	1,95%	2,20%	25	2,10%	2,25%	2,30%	30	2,20%	2,40%	2,65%
Durata	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 70%	LTV > 70%																																															
10	1,50%	1,65%	1,75%																																															
15	1,80%	1,95%	2,15%																																															
20	1,95%	2,05%	2,30%																																															
25	2,20%	2,35%	2,40%																																															
30	2,30%	2,50%	2,75%																																															
Durata	LTV < 50%	50% < LTV < 70%	LTV > 70%																																															
10	1,40%	1,55%	1,65%																																															
15	1,70%	1,85%	2,05%																																															
20	1,85%	1,95%	2,20%																																															
25	2,10%	2,25%	2,30%																																															
30	2,20%	2,40%	2,65%																																															
	<b>Parametro di riferimento</b>	EurIrs corrispondente alla durata del finanziamento.																																																
	<b>Spread</b>	<p>Il tasso di interesse sarà determinato aggiungendo al parametro di riferimento vigente nel mese di stipula uno spread percentuale, che dipende dal Loan To Value e dalla durata del mutuo pari a:</p> <table border="1" data-bbox="560 1205 1511 1447"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV ≤ 50%</th> <th>50% &lt; LTV ≤ 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,50%</td> <td>0,65%</td> <td>0,75%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,45%</td> <td>0,60%</td> <td>0,80%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,45%</td> <td>0,55%</td> <td>0,80%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>0,65%</td> <td>0,80%</td> <td>0,85%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,75%</td> <td>0,95%</td> <td>1,20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sono previsti spread speciali applicati alla clientela Apex e Private pari a:</p> <table border="1" data-bbox="560 1541 1495 1787"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt; LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,40%</td> <td>0,55%</td> <td>0,65%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,35%</td> <td>0,50%</td> <td>0,70%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,35%</td> <td>0,45%</td> <td>0,70%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>0,55%</td> <td>0,70%</td> <td>0,75%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,65%</td> <td>0,85%</td> <td>1,10%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 70%	LTV > 70%	10	0,50%	0,65%	0,75%	15	0,45%	0,60%	0,80%	20	0,45%	0,55%	0,80%	25	0,65%	0,80%	0,85%	30	0,75%	0,95%	1,20%	Durata	LTV < 50%	50% < LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,40%	0,55%	0,65%	15	0,35%	0,50%	0,70%	20	0,35%	0,45%	0,70%	25	0,55%	0,70%	0,75%	30	0,65%	0,85%	1,10%
Durata	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 70%	LTV > 70%																																															
10	0,50%	0,65%	0,75%																																															
15	0,45%	0,60%	0,80%																																															
20	0,45%	0,55%	0,80%																																															
25	0,65%	0,80%	0,85%																																															
30	0,75%	0,95%	1,20%																																															
Durata	LTV < 50%	50% < LTV < 70%	LTV > 70%																																															
10	0,40%	0,55%	0,65%																																															
15	0,35%	0,50%	0,70%																																															
20	0,35%	0,45%	0,70%																																															
25	0,55%	0,70%	0,75%																																															
30	0,65%	0,85%	1,10%																																															
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Non applicabile. Il finanziamento non prevede alcuna tipologia di preammortamento né tecnico né finanziario.																																																
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="231 1895 550 2040"> <b>Istruttoria</b> </td> <td data-bbox="550 1895 1520 2040">                     700,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato.                       Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari a 350,00, anche nel caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo. L'importo di 350,00 € sarà addebitato sul conto corrente del richiedente successivamente alla chiusura della pratica di finanziamento                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 2040 550 2094"> <b>Perizia tecnica</b> </td> <td data-bbox="550 2040 1520 2094">                     300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato.                 </td> </tr> </table>	<b>Istruttoria</b>	700,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato.  Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari a 350,00, anche nel caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo. L'importo di 350,00 € sarà addebitato sul conto corrente del richiedente successivamente alla chiusura della pratica di finanziamento	<b>Perizia tecnica</b>	300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato.																																												
<b>Istruttoria</b>	700,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato.  Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari a 350,00, anche nel caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo. L'importo di 350,00 € sarà addebitato sul conto corrente del richiedente successivamente alla chiusura della pratica di finanziamento																																																	
<b>Perizia tecnica</b>	300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato.																																																	

Spese per la gestione del rapporto	<b>Assicurazione Immobile</b>	Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
	<b>Gestione pratica</b>	0,00 €
	<b>Accollo mutuo</b>	400,00 € (escluse eventuali spese ed onorari notarili)
	<b>Incasso rata</b>	0,00 € in caso di addebito delle rate su un conto Fineco.  In caso di domiciliazione della rata su un conto corrente diverso da Fineco Bank è previsto l'addebito della commissione di incasso rata di 3,50 euro (da pagare su ogni singola rata).
	<b>Sollecito Pagamento rata</b>	5,00 €
	<b>Costo rinnovo ipoteca</b>	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e alle competenze notarili. La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno, con spesa a carico della parte mutuataria, per i mutui con durata superiore a 20 anni.
	<b>Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario)</b>	0,00 €. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
	<b>Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)</b>	150,00 € oltre alle spese e competenze notarili.
	<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	220 € oltre alle spese e alle competenze notarili.
	<b>Commissione di estinzione anticipata</b>	Nessun compenso né altra prestazione è dovuta a favore della Banca per rimborsi parziali, o estinzione totale anticipata del finanziamento. E' possibile effettuare rimborsi parziali per importi superiori o uguali a 1.000 euro.
<b>Invio Comunicazioni</b>	0,00 € - inviate per via telematica mediante mezzi di comunicazione a distanza o rese disponibili sul sito internet della Banca. 0,95 € - (se non esenti per Legge) spedite per posta ordinaria (importo addebitato sulla prima rata successiva all'invio della comunicazione).	

PIANO DI AMMORTAMENTO	<b>Tipo di ammortamento</b>	Il piano di rimborso del finanziamento è ad ammortamento francese con rate (mensili) posticipate, comprensive di una quota di capitale e una quota di interessi.
	<b>Tipologia Rata</b>	Costante e posticipata, comprensiva di una quota di capitale ed una quota di interessi.
	<b>Modalità di Variazione del Tasso</b>	Il tasso è fisso per tutta la durata del finanziamento.
	<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale Valore Immobile € 200.000 euro
1,50%	10	€ 897,91
1,80%	15	€ 634,34
1,95%	20	€ 503,52
2,20%	25	€ 433,66
2,30%	30	€ 384,80

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato nella sezione Trasparenza del sito [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)

**SERVIZI ACCESSORI**

Tutti i prodotti e servizi offerti da Fineco presuppongono l'apertura di un conto corrente.

In caso di chiusura del rapporto di conto corrente Fineco, prima dell'estinzione del rapporto di mutuo, sarà necessario indicare alla Banca le coordinate di un altro conto corrente operativo presso altra banca dove domiciliare l'addebito diretto e ricorrente delle rate in conto

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>Tasso di mora</b>	Tasso applicato al finanziamento più due punti percentuali.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Applicabile solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
<b>Adempimenti notarili</b>	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
<b>Spese Assicurazione Immobile</b>	0,00 €. Il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, una polizza assicurativa con Cargeas Assicurazioni Spa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca.
<b>Imposta di registro</b>	Imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore di 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, pari allo 0,25% dell'importo finanziato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.

**ALTRO**

In associazione al finanziamento, in maniera facoltativa, è possibile sottoscrivere una polizza assicurativa, offerta in collaborazione con AXA Partners Credit & Lifestyle Protection, a copertura dei seguenti rischi:

Nome Polizza	Tipologia Garanzia	Destinatari/Requisiti	Caratteristiche
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita e Perdita di impiego)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Disoccupazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavoratori dipendenti privati</li> <li>• Lavoratori dipendenti privati a tempo determinato</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche: <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di disoccupazione, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavoratori autonomi e dipendenti pubblici</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche: <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Ricovero ospedaliero da infortunio e malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non lavoratori</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche:  <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richiedenti Mutuo indipendentemente dalla categoria reddituale</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche:  <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato .

Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili presso tutti gli Uffici dei consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede e sul sito internet della Banca [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com).

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

La comunicazione di recesso deve pervenire alla banca mediante raccomandata a/r.

In caso di estinzione anticipata del finanziamento o di recesso anticipato dalla copertura assicurativa, i premi assicurativi saranno rimborsati, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 60.

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente).

### Disponibilità dell'importo

L'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

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

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti dalla Banca.**

Documentazione anagrafica	Documento di identità - Codice fiscale - Stato di famiglia.
Documentazione reddituale	Copia di 2 delle ultime 3 buste paga disponibili (Lav.dipendenti/ Copia ultimi 2 cedolini o Obis M (Pensionati) Copia modello Unico ultimi 2 anni (Lav.autonomi) - Copia ultimo 730 o modello Unico.
Documentazione sull'immobile	Copia titolo di provenienza - Copia Preliminare/Compromesso di compravendita (acquisto)/Atto di mutuo e Ultime 2 quietanze (surroga).

Il predetto elenco è meramente indicativo. La documentazione necessaria ad istruire la pratica sarà indicata dalla Banca al cliente in funzione della categoria reddituale del mutuatario e della tipologia di immobile oggetto di valutazione.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza preavviso senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del finanziamento.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla Banca subentrante di acquisire dalla Banca finanziatrice originaria l'esatto importo del proprio debito residuo.

Nel caso in cui la surrogazione non si perfeziona entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute alla Banca finanziatrice originaria, quest'ultima è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca finanziatrice originaria di rivalersi sulla Banca subentrante, nel caso in cui il ritardo è dovuto a cause imputabili alla Banca subentrante. La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

#### Sostituzione

Nei casi in cui non è possibile la surrogazione il cliente può richiedere la sostituzione del finanziamento che comporta l'estinzione del finanziamento originario con cancellazione di ipoteca ed iscrizione di una nuova ipoteca a favore della banca.

Generalmente non è possibile la surrogazione:

- nel caso in cui i richiedenti il nuovo finanziamento (mutuatari e garanti) siano diversi da quelli del finanziamento originario;
- nel caso in cui venga richiesta una somma superiore al debito residuo del finanziamento originario.

Questo tipo di operazione comporta il pagamento di alcuni costi bancari (istruttoria, perizia, polizza incendio, ecc.) e dei costi notarili per la stipula del nuovo atto di finanziamento.

#### 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 e risoluzione stragiudiziale delle controversie

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione delle presenti norme contrattuali, il Cliente - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare i seguenti strumenti di risoluzione delle controversie:

- il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a FinecoBank S.p.A. - Direzione Generale - Ufficio Reclami, indirizzo Piazza Durante 11 - indirizzo mail [helpdesk@finecobank.com](mailto:helpdesk@finecobank.com) o indirizzo PEC [finecobankspa.pec@actaliscertymail.it](mailto:finecobankspa.pec@actaliscertymail.it). 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 saper 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 facoltà per il Cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria;
- ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:
  - all'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) dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
  - ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopraccitato procedimento presso l'ABF.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	Spesa aggiuntiva eventualmente chiesta al debitore per l'estinzione anticipata di un finanziamento.
<b>Durata piano di ammortamento</b>	È il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.
<b>Eurirs</b>	È il tasso di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. È pari alla media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia reale 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 finanziamento.
<b>Loan To Value</b>	Il Loan to value (LTV) è il rapporto tra il valore del finanziamento e quello dell'immobile posto a garanzia e soggetto a ipoteca a favore della Banca. Normalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica.
<b>Parametro di riferimento</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 finanziamento 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>Preammortamento</b>	È il periodo intercorrente tra la data di stipula e il giorno di decorrenza dell'ammortamento.
<b>Portabilità</b>	Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio finanziamento e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di finanziamento che la concessione del nuovo finanziamento.
<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 finanziamento.
<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 finanziamento 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 (T.A.N.)</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 del 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.
<b>Testo Unico Bancario (T.U.B.)</b>	Testo Unico Bancario, decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Data: 01/06/2018

Versione: 6/2018



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. del Testo Unico Bancario (d.lgs. n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni).

### MUTUO FINECO ACQUISTO - TASSO VARIABILE BCE

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

##### **FINECOBANK S.P.A.**

Sede legale: Piazza Durante, 11, 20131, Milano - Direzione Generale: via Rivoluzione d'Ottobre, 16, 42123 Reggio Emilia  
 Capitale Sociale Euro 200.245.793,88 interamente versato  
 Società appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi bancari n° 02008.1  
 Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia n. 5261  
 Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale 01392970404 – Partita Iva 12962340159  
 N. Iscr.Registro degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi - Sez. D 000159524 Cod. ABI 3015.5  
 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia  
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unicredit S.p.A.  
 Numero verde: **800.92.92.92** (Info commerciali) | **800.52.52.52** (Assistenza Clienti)  
 Fax : 02.303482631  
 Sito internet [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)  
 Email: [helpdesk@finecobank.com](mailto:helpdesk@finecobank.com)  
 Fineco Bank è un marchio concesso in uso a FinecoBank S.p.A.

##### **INNOVAZIONE FINANZIARIA SIM S.P.A.**

Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano. Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano. Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari. Numero verde **800.88.55.11** (informazioni sul finanziamento in oggetto) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 18.00. Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 ([www.consob.it/main/documenti/intermediari/albi/sim.html?symlink=/main/intermediari/imprese\\_investimento/sim\\_innk.html](http://www.consob.it/main/documenti/intermediari/albi/sim.html?symlink=/main/intermediari/imprese_investimento/sim_innk.html)).  
 Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007.  
 Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con FinecoBank S.p.A..  
 Per l'attività di intermediazione del credito non è previsto il versamento di compensi da parte del consumatore. Il compenso sarà corrisposto esclusivamente dal finanziatore e determinato in misura percentuale sull'importo di mutuo erogato, in funzione del canale di provenienza della richiesta (offerta fuori sede o canale web) e della tipologia del/dei mutuatario/i. Per il dettaglio delle commissioni si rimanda al Prospetto Informativo Europeo Standardizzato fornito in sede di richiesta e stipula del mutuo.  
 Il consumatore ha il diritto di chiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando richiesta scritta a mezzo di raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.  
 I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami di Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicato, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: [reclami@infin@legalmail.it](mailto:reclami@infin@legalmail.it). I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

Dati e qualifica del soggetto incaricato dell'offerta fuori sede			
Cognome Nome/Ragione sociale			
Sede		Telefono	E-mail
Iscrizioni ad Albi o elenchi	Albo Consulenti	N. Delibera	Qualifica
	Finanziari		

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto che effettua l'offerta fuori sede costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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.

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

#### II TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

##### Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del contratto 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.

##### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione fissato 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. 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, fornendo al cliente un range di oscillazione del tasso tra un valore minimo "Floor" ed un massimo "Cap" per tutta la durata del finanziamento. Questa tipologia di mutuo è indicata per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita dello stesso, fissandone l'incidenza massima sul budget familiare.

#### RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

##### Finanziamento a tasso variabile con Floor

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate. In particolare nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) . in tal caso indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione il tasso di interesse non può scendere al di sotto di un tasso minimo contrattualmente stabilito. La previsione di un tasso minimo (floor) in caso di finanziamento a tasso variabile, non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato che porterebbe il tasso del mutuo al di sotto del tasso minimo (floor)

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il credito immobiliare in parole semplici**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), e nella sezione Trasparenza del sito [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**Importo totale del credito: 98750,00 euro**  
**Costo totale del credito: 5078,10 euro (comprensivo dell'imposta sostitutiva)**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 103828,10 euro**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,01%**

Riferito ad un contratto di Credito immobiliare per l'Acquisto prima Casa di euro 100.000 valore immobile euro 200.000 al tasso variabile BCE di 0,75% e durata di 10 anni e rata € € 865,23

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese: Imposta sostitutiva 250 euro, spese di istruttoria 700 euro, spese di perizia 300 euro, spese per l'invio delle comunicazioni 0,00 euro, spese per assicurazione immobile 0,00 euro, spese di incasso rata 0,00 euro, spese di gestione pratica 0,00 euro

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUI FINECO FACOLTATIVA

La Polizza Mutui Fineco è una polizza a copertura del rischio credito facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere la polizza assicurativa. Riportiamo di seguito il TAEG che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della Polizza Mutui Fineco:

Polizza Mutui Fineco	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita
<b>Importo Mutuo (comprensivo del premio della polizza)</b>	103.460,80	€ 101.011,60
<b>Importo totale del credito</b>	98741,35	€ 98.747,47
<b>Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)</b>	8680,04	€ 6.130,96
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	107421,39	€ 104.878,43
<b>Premio</b>	€ 3.460,80	€ 1.011,60
<b>Rata</b>	€ 895,18	€ 873,99
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	1,71%	1,01%

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per l'Acquisto prima Casa con un Loan To Value (LTV) ≤ 50% tasso variabile BCE di 0,75% e durata di 10 anni includendo nel TAEG anche il costo del premio unico anticipato (finanziato) della polizza Mutui Fineco in capo ad un mutuatario 44enne e dipendente di impresa privata.

VOCI	COSTI
<b>Importo massimo finanziabile</b>	Il finanziamento è concesso per l'acquisto di prima e seconda casa, pari al massimo all'80% del valore dell'immobile, per un importo minimo di 40.000 Euro e massimo di 1.000.000 Euro. Per valore dell'immobile si considera il minor valore tra quello dichiarato in fase richiesta e presente sulla proposta d'acquisto e/o preliminare di vendita e quello accertato da perizia, richiesta dalla Banca in fase di valutazione. Sono finanziabili i soli immobili residenziali ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale "A". Le richieste di mutuo per gli immobili "A10 – Uffici e Studi Privati" saranno valutate solo le provenienti da liberi professionisti
<b>Durata</b>	10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni.
<b>Garanzie accettate</b>	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento. L'importo del finanziamento sarà massimo all'80% del valore dell'immobile. La perizia sarà eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca. Il costo della perizia è pari a 300 euro ed è a carico del cliente. Per maggiori dettagli si rimanda alla voce " Perizia tecnica" nella sezione " Spese per la stipula del contratto". L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI	<b>Tasso di Interesse nominale annuo</b>	<p>Tasso variabile.</p> <p>Tasso Ufficiale di Riferimento BCE + spread di durata.</p> <p>Il parametro di indicizzazione, è costituito dal Tasso Ufficiale di Riferimento BCE, vigente nel mese di stipula, maggiorato del relativo spread di durata e rilevato il 20 ( o giorno lavorativo successivo) del mese precedente la Stipula</p> <p>Qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto.</p> <p>Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabili, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,75%</td> <td>1,00%</td> <td>1,05%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,95%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> <td>1,25%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>1,00%</td> <td>1,20%</td> <td>1,30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sono previsti dei tassi speciali applicati alla clientela Apex e Private pari a</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,65%</td> <td>0,90%</td> <td>0,95%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,80%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,85%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,15%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,90%</td> <td>1,10%</td> <td>1,20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Negli esempi sopra riportati, il parametro di indicizzazione è stato rilevato nella modalità descritte, alla data di pubblicazione del presente documento e aumentato del relativo spread di durata.</p>	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,75%	1,00%	1,05%	15	0,90%	1,00%	1,10%	20	0,95%	1,00%	1,10%	25	1,00%	1,10%	1,25%	30	1,00%	1,20%	1,30%	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,65%	0,90%	0,95%	15	0,80%	0,90%	1,00%	20	0,85%	0,90%	1,00%	25	0,90%	1,00%	1,15%	30	0,90%	1,10%	1,20%
	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																																														
	10	0,75%	1,00%	1,05%																																														
	15	0,90%	1,00%	1,10%																																														
20	0,95%	1,00%	1,10%																																															
25	1,00%	1,10%	1,25%																																															
30	1,00%	1,20%	1,30%																																															
Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																																															
10	0,65%	0,90%	0,95%																																															
15	0,80%	0,90%	1,00%																																															
20	0,85%	0,90%	1,00%																																															
25	0,90%	1,00%	1,15%																																															
30	0,90%	1,10%	1,20%																																															
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Tasso Ufficiale di Rifinanziamento BCE.																																																	
<b>Spread</b>	<p>Il tasso di interesse sarà determinato aggiungendo al parametro di riferimento vigente nel mese di stipula uno spread percentuale, che dipende dal Loan To Value e dalla durata del mutuo pari a</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,75%</td> <td>1,00%</td> <td>1,05%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,95%</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>1,00%</td> <td>1,10%</td> <td>1,25%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>1,00%</td> <td>1,20%</td> <td>1,30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sono previsti spread speciali applicati alla clientela Apex e Private pari a:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>LTV &lt; 50%</th> <th>50% &lt;LTV &lt; 70%</th> <th>LTV &gt; 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>0,65%</td> <td>0,90%</td> <td>0,95%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>0,80%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>0,85%</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>0,90%</td> <td>1,00%</td> <td>1,15%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>0,90%</td> <td>1,10%</td> <td>1,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,75%	1,00%	1,05%	15	0,90%	1,00%	1,10%	20	0,95%	1,00%	1,10%	25	1,00%	1,10%	1,25%	30	1,00%	1,20%	1,30%	Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%	10	0,65%	0,90%	0,95%	15	0,80%	0,90%	1,00%	20	0,85%	0,90%	1,00%	25	0,90%	1,00%	1,15%	30	0,90%	1,10%	1,20%	
Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																																															
10	0,75%	1,00%	1,05%																																															
15	0,90%	1,00%	1,10%																																															
20	0,95%	1,00%	1,10%																																															
25	1,00%	1,10%	1,25%																																															
30	1,00%	1,20%	1,30%																																															
Durata	LTV < 50%	50% <LTV < 70%	LTV > 70%																																															
10	0,65%	0,90%	0,95%																																															
15	0,80%	0,90%	1,00%																																															
20	0,85%	0,90%	1,00%																																															
25	0,90%	1,00%	1,15%																																															
30	0,90%	1,10%	1,20%																																															
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Non applicabile. Il finanziamento non prevede alcuna tipologia di preammortamento né tecnico né finanziario.																																																	
<b>SPESE</b>	<p><b>Spese per la stipula del contratto</b></p> <p><b>Istruttoria</b></p> <p>700,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato.</p> <p>Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari a 350,00, anche nel caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo. L'importo di 350,00 € sarà addebitato sul conto corrente del richiedente successivamente alla chiusura della pratica di finanziamento</p>																																																	

Spese per la gestione del rapporto	<b>Perizia tecnica</b>	300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato.
	<b>Assicurazione Immobile</b>	Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE".
	<b>Gestione pratica</b>	0,00 €.
	<b>Accollo mutuo</b>	400,00 € (escluse eventuali spese ed onorari notarili)
	<b>Incasso rata</b>	0,00 € in caso di addebito delle rate su un conto Fineco. In caso di domiciliazione della rata su un conto corrente diverso da Fineco è previsto l'addebito della commissione di incasso rata di 3,50 euro (da pagare su ogni singola rata).
	<b>Sollecito Pagamento rata</b>	5,00 €
	<b>Costo rinnovo ipoteca</b>	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e alle competenze notarili. La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno, con spesa a carico della parte mutuataria, per i mutui con durata superiore a 20 anni.
	<b>Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario)</b>	0,00 €. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
	<b>Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)</b>	150,00 € oltre alle spese e competenze notarili.
	<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	220 € oltre alle spese e alle competenze notarili.
	<b>Commissione di estinzione anticipata</b>	Nessun compenso né altra prestazione è dovuta a favore della Banca per rimborsi parziali, o estinzione totale anticipata del finanziamento. E' possibile effettuare rimborsi parziali per importi superiori o uguali a 1.000 euro.
	<b>Invio Comunicazioni</b>	0,00 € - inviate per via telematica mediante mezzi di comunicazione a distanza o rese disponibili sul sito internet della banca. 0,95 € - (se non esenti per Legge) spedite per posta ordinaria (importo addebitato sulla prima rata successiva all'invio della comunicazione).

PIANO DI AMMORTAMENTO	<b>Tipo di ammortamento</b>	Il piano di rimborso del finanziamento è ad ammortamento francese con rate (mensili) posticipate, comprensive di una quota di capitale e una quota di interessi. Le variazioni del tasso di interesse comporteranno la rielaborazione del piano di ammortamento in virtù delle nuove condizioni di tasso, con il ricalcolo delle rate di ammortamento successive (quota capitale e quota interessi), sulla base del debito e della durata residua.
	<b>Tipologia Rata</b>	Variabile e posticipata comprensiva di una quota di capitale ed una quota di interessi.
	<b>Modalità di Variazione del Tasso</b>	Ad eccezione della prima rata, calcolata in base al tasso BCE di stipula del finanziamento, maggiorato del relativo spread, le rate successive sono calcolate in base al tasso BCE, maggiorato del relativo spread prendendo come riferimento il Tasso Ufficiale di Riferimento BCE in vigore il 20 ( o giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di competenza della rata. Qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto
	<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale valore immobile 200.000 €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
0,75%	10	€ 865,23	€ 936,22	€ 865,23
0,90%	15	€ 594,11	€ 673,41	€ 594,11
0,95%	20	€ 457,67	€ 542,51	€ 457,67
1,00%	25	€ 376,87	€ 466,31	€ 376,87
1,00%	30	€ 321,64	€ 414,84	€ 321,64

\* la rata indicata è conseguente alla applicazione della clausola che qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui la misura del tasso di interesse sarà pari allo spread contrattualmente previsto. Pertanto per la rappresentazione di tale casistica si ipotizza che il tasso di interesse del finanziamento sia uguale allo spread di stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato nella sezione Trasparenza del sito [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com)

**SERVIZI ACCESSORI**

Tutti i prodotti e servizi offerti da Fineco presuppongono l'apertura di un conto corrente.

In caso di chiusura del rapporto di conto corrente Fineco, prima dell'estinzione del rapporto di mutuo, sarà necessario indicare alla Banca le coordinate di un altro conto corrente operativo presso altra banca dove domiciliare l'addebito diretto e ricorrente delle rate in conto

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>Tasso di mora</b>	Tasso applicato al finanziamento più due punti percentuali.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Applicabile solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
<b>Adempimenti notarili</b>	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
<b>Spese Assicurazione Immobile</b>	0,00 €. Il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, una polizza assicurativa con Cargeas Assicurazioni Spa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca.
<b>Imposta di registro</b>	Imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore di 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, pari allo 0,25% dell'importo finanziato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.

**ALTRO**

Nome Polizza	Tipologia Garanzia	Destinatari/Requisiti	Caratteristiche
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita e Perdita di impiego)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Disoccupazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavoratori dipendenti privati</li> <li>• Lavoratori dipendenti privati a tempo determinato</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche: <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di disoccupazione, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavoratori autonomi e dipendenti pubblici</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche: <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia</li> <li>• Ricovero ospedaliero da infortunio e malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non lavoratori</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche:  <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decesso</li> <li>• Invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richiedenti Mutuo indipendentemente dalla categoria reddituale</li> </ul>	La polizza ha le seguenti caratteristiche:  <b>Età minima</b> 18 anni, <b>massima</b> 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. <b>Rischio assicurato:</b> decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ <b>Durata copertura:</b> pari alla durata del finanziamento <b>Prestazione assicurata:</b> il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ <b>Tipologia di premio:</b> Premio Unico Anticipato.

In associazione al finanziamento, **in maniera facoltativa**, è possibile sottoscrivere una polizza assicurativa, offerta in collaborazione con AXA Partners Credit & Lifestyle Protection, a copertura dei seguenti rischi:

Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili presso tutti gli Uffici dei consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede e sul sito internet della Banca [www.finecobank.com](http://www.finecobank.com).

Questi contratti possono essere acquistati da un fornitore diverso dal finanziatore.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. La comunicazione di recesso deve pervenire alla banca mediante raccomandata a/r.

In caso di estinzione anticipata del finanziamento o di recesso anticipato dalla copertura assicurativa, i premi assicurativi saranno rimborsati, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

Giorni massimi 60.

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente).

### Disponibilità dell'importo

L'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

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

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti dalla Banca.**

Documentazione anagrafica	Documento di identità - Codice fiscale - Stato di famiglia.
Documentazione reddituale	Copia di 2 delle ultime 3 buste paga disponibili (Lav.dipendenti/ Copia ultimi 2 cedolini o Obis M (Pensionati) / Copia modello Unico ultimi 2 anni (Lav.autonomi) - Copia ultimo 730 o modello Unico.
Documentazione sull'immobile	Copia titolo di provenienza - Copia Preliminare/Compromesso di compravendita (acquisto)/Atto di mutuo e Ultime 2 quietanze (surroga).

Il predetto elenco è meramente indicativo. La documentazione necessaria ad istruire la pratica sarà indicata dalla Banca al cliente in funzione della categoria reddituale del mutuatario e della tipologia di immobile oggetto di valutazione.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza preavviso senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del finanziamento.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla Banca subentrante di acquisire dalla Banca finanziatrice originaria l'esatto importo del proprio debito residuo.

Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute alla Banca finanziatrice originaria, quest'ultima è tenuta a rimborsare il cliente in misura pari all'1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca finanziatrice originaria di rivalersi sulla Banca subentrante, nel caso in cui il ritardo è dovuto a cause imputabili alla Banca subentrante.

La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

### Sostituzione

Nei casi in cui non è possibile la surrogazione il cliente può richiedere la sostituzione del finanziamento che comporta l'estinzione del finanziamento originario con cancellazione di ipoteca ed iscrizione di una nuova ipoteca a favore della banca.

Generalmente non è possibile la surrogazione:

- nel caso in cui i richiedenti il nuovo finanziamento (mutuatari e garanti) siano diversi da quelli del finanziamento originario;
- nel caso in cui venga richiesta una somma superiore al debito residuo del finanziamento originario.

Questo tipo di operazione comporta il pagamento di alcuni costi bancari (istruttoria, perizia, polizza incendio, ecc.) e dei costi notarili per la stipula del nuovo atto di finanziamento.

### 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 e risoluzione stragiudiziale delle controversie

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione delle presenti norme contrattuali, il Cliente - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare i seguenti strumenti di risoluzione delle controversie:

a) il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a FinecoBank S.p.A. - Direzione Generale - Ufficio Reclami, indirizzo Piazza Durante 11 - indirizzo mail [helpdesk@finecobank.com](mailto:helpdesk@finecobank.com) o indirizzo PEC [finecobankspa.pec@actaliscertymail.it](mailto:finecobankspa.pec@actaliscertymail.it). La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento;

b) se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per saper 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 facoltà per il Cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria;

c) ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

- all'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) dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopraccitato procedimento presso l'ABF.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	Spesa aggiuntiva eventualmente chiesta al debitore per l'estinzione anticipata di un finanziamento.
<b>Durata piano di ammortamento</b>	È il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia reale 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 finanziamento.
<b>Loan To Value (LTV)</b>	Il Loan to value (LTV) è il rapporto tra il valore del finanziamento e quello dell'immobile posto a garanzia e soggetto a ipoteca a favore della Banca. Normalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica.
<b>Parametro di indicizzazione</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 finanziamento 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>Preammortamento</b>	È il periodo intercorrente tra la data di stipula e il giorno di decorrenza dell'ammortamento.
<b>Portabilità</b>	Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio finanziamento e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di finanziamento che la concessione del nuovo finanziamento.
<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 finanziamento.
<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 finanziamento 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 (T.A.N.)</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 del 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.
<b>Tasso Ufficiale di Riferimento BCE</b>	E' il tasso ufficiale di riferimento fissato dalla Banca Centrale Europea (BCE) applicato durante le operazioni di rifinanziamento nei confronti del sistema bancario e finanziario. Come previsto dal Decreto Legge n. 185/2008 (articolo 2, comma 5) può essere utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari.
<b>Testo Unico Bancario (T.U.B.)</b>	Testo Unico Bancario, decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Data: 01/06/2018

Versione: 6/2018