

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE
Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Denominazione e forma giuridica:	illimity Bank S.p.A.
Forma giuridica:	Società per Azioni
Sede legale e amministrativa:	Via Soperga 9, 20124, Milano
Telefono:	
Fax:	
Indirizzo telematico:	info@illimity.com; illimity@illimity.com
Codice A.B.I.:	03395
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:	5710
Sistemi di garanzia cui la Banca aderisce	Fondo Interbancario Tutela dei Depositi Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale sociale	Euro 43.377.000

OFFERTA FUORI SEDE – SOGGETTO COLLOCATORE:

Nome e Cognome _____
Qualifica _____ Indirizzo _____
Nr. Telefonico _____ E-mail _____
Eventuale Albo a cui il soggetto è iscritto _____ N° Iscrizione _____

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

CHE COS'E' 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 VARIABILE

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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

I principali rischi che caratterizzano il mutuo a tasso variabile risultano essere i seguenti:

GENERICI

- RISCHI CONNESSI ALLA VARIAZIONE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE: variazione in senso sfavorevole delle commissioni e/o spese in presenza di un "giustificato motivo";

- RISCHI CONNESSI A UTILIZZO NON CORRETTO DEL FIDO CONCESSO: possibile revoca della facilitazione per volontà della banca con conseguente decadenza dal beneficio del termine a fronte di un andamento anomalo del piano di ammortamento e/o a seguito di atti che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria, legale od economica del richiedente o dell'eventuale garante.

SPECIFICI

- RISCHI CONNESSI AI MECCANISMI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO: l'operazione in oggetto comporta per la clientela l'assunzione del rischio insito nel variabile andamento del parametro di indicizzazione applicato, la cui determinazione è sottratta alla volontà di illimity Bank S.p.A..

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto di mutuo a tasso variabile con "floor"

La Banca ha previsto, nel caso di mutuo a tasso variabile indicizzato, l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (cosiddetto "floor"). Questo significa che il tasso applicato al mutuo non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito contrattualmente, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice, maggiorato dello 0,10, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali della illimity Bank S.p.A. e sul sito di illimity Bank S.p.A., all'indirizzo: www.illimity.it.

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00

Costo totale del credito: 38.537,60

Importo totale dovuto dal cliente: 138.537,60

Tasso Effettivo Annuo Globale (TAEG): 7,24%

T.A.E.G.: calcolato con riferimento ad un finanziamento:

- Importo: Euro 100.000,00
- Durata: 120 mesi

Parametro di indicizzazione	Periodicità	Valore parametro	Spread	Tasso finito (01/08/2017)	T.A.E.G.
TASSO EURIBOR	MENSILE	0,30%	6,50%	6,50%	7,24%
TASSO EURIBOR	TRIMESTRALE	0,30%	6,50%	6,50%	7,15%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	In misura non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito.
		Durata	Minimo 5 anni; Massimo 25 anni.
		Garanzie accettate	Ipoteca: il cliente deve considerare l'obbligo di far eseguire la valutazione del bene immobile con costi a suo carico, come specificati nell'apposita voce di seguito elencata.
Tassi		Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile <i>Euribor</i> a 3 mesi/365 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore + <i>spread</i>
		Parametro di indicizzazione	Tasso <i>Euribor</i> a 3 mesi/365 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore
		<i>Spread</i>	6,50%
		Tasso di interesse di preammortamento	Tasso <i>Euribor</i> a 3 mesi/365 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore + 6,50%.
		Tasso di interesse minimo (c.d. <i>floor</i>)	6,50% (ovvero pari allo <i>spread</i> contrattualmente convenuto con il cliente): il tasso applicato non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito contrattualmente, anche se il valore dell'indice di riferimento (<i>Euribor</i> 3mesi/365 media mese precedente), maggiorato dello 0,10, risultasse inferiore.
	Spese per la stipula del	Istruttoria	1,00% trattenute in maniera automatica all'erogazione del

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

Spese	contratto		netto ricavo.	
		Commissione stipula fuori dai locali della banca	Euro 500,00	
	Spese per la gestione del rapporto		Gestione pratica	Euro 1,50 per invio di sollecito pagamento per rata scaduta.
			Incasso rata	Euro 1,50 con addebito automatico in conto corrente.
			Invio comunicazioni	Euro 1,00 per invio comunicazioni di trasparenza.
			Variazione/restrizione ipoteca	Euro 206,58.
			Accollo mutuo	Spese per accollo mutuo (a carico dell'accollante) pari allo 0,5% del debito da accollare, con un minimo di Euro70,00.
Piano di ammortamento		Tipo di ammortamento	Francese	
		Tipologia di rata	Mensile e/o trimestrale	
		Periodicità delle rate	Costante	

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 Euro 100.000,00 DI CAPITALE	SE IL TASSO DI INTERESSE AUMENTA DEL 2% DOPO 2 ANNI	SE IL TASSO DI INTERESSE DIMINUISCE DEL 2% DOPO 2 ANNI (fatto salvo il tasso di interesse minimo floor, pari allo spread contrattualmente convenuto con il cliente)
6,50%	10	Euro 1.136,98	Euro 1.241,36	Euro 1.037,88
6,50%	15	Euro 872,61	Euro 986,24	Euro 766,49
6,50%	20	Euro 747,07	Euro 869,32	Euro 634,15
6,50%	25	Euro 676,71	Euro 806,73	Euro 557,33

TASSO DI INTERESSE APPLICATO	DURATA DEL FINANZIAMENTO (anni)	IMPORTO DELLA RATA TRIMESTRALE PER Euro 100.000,00 DI CAPITALE	SE IL TASSO DI INTERESSE AUMENTA DEL 2% DOPO 2 ANNI	SE IL TASSO DI INTERESSE DIMINUISCE DEL 2% DOPO 2 ANNI (fatto salvo il tasso di interesse minimo floor, pari allo spread contrattualmente)
------------------------------	---------------------------------	--	---	--

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

				convenuto con il cliente)
6,50%	10	Euro 3.420,97	Euro 3.737,69	Euro 3.119,85
6,50%	15	Euro 2.623,15	Euro 2966,02	Euro 2.302,49
6,50%	20	Euro 2.244,10	Euro 2.611,96	Euro 1.903,82
6,50%	25	Euro 2.031,48	Euro 2.422,11	Euro 1.672,37

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (T.E.G.M.) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in Filiale e sul sito *internet* di illimity Bank S.p.A., (www.illimity.it).

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione dell'immobile ipotecato	Polizza assicurativa per incendio e scoppio dell'immobile. La scelta della Compagnia Assicurativa è rimessa al Cliente previo gradimento da parte della Banca
---------------------------------------	---

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Tasso di mora	Tasso di ammortamento + 2 punti percentuali.
Sospensione pagamento rate	1% del debito residuo con un minimo di Euro 250
Perizia tecnica (preventivo su immobili da ipotecare)	Recupero delle spese vive sostenute dal perito con un minimo di Euro 190,00
Adempimenti notarili	Le spese reclamate dal Notaio scelto dal Cliente
Assicurazione dell'immobile	Polizza assicurativa per incendio e scoppio dell'immobile. La scelta della Compagnia Assicurativa è rimessa al Cliente previo gradimento da parte della Banca
Tasse ipotecarie e tasse ipotecarie	Imposta sostitutiva: - Pari allo 0,25% della somma erogata ai sensi di quanto disposto dagli artt. 15 e 16 del D.P.R. n. 601 del 1973 nel caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione (prima casa). - Pari al 2% della somma erogata ai sensi di quanto disposto dagli artt. 15 e 16 del D.P.R. n. 601 del 1973 nel caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione (seconda casa).
COMMISSIONE PER RILASCIO CERTIFICAZIONI	
Concessione mutuo	Euro 20,00
Pagamento interessi anno precedente (rilascio duplicato)	Euro 20,00
Data stipula	Euro 13,00
Commissioni per recupero spese sostenute per accertamenti ipo-catastali	Spese recuperate per l'importo reclamato dal fornitore del servizio mediante addebito su conto corrente di regolamento del rapporto
Commissione per recupero spese sostenute per richieste di informazioni creditizie (visure camerali e dossier informativi)	Spese recuperate per l'importo reclamato dal fornitore del servizio mediante addebito su conto corrente di regolamento del rapporto

Aggiornato al 01/11/2016

N° release 0001

Pagina 6 di 8

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	1 mese
Disponibilità dell'importo	Massimo 30 giorni dall'avvenuta stipula

ALTRO

Richiesta copia fotostatica del contratto	Euro 25,00
Commissione per ritiro/decadenza pratica post delibera	Euro 200,00

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 (sette) giorni dalla richiesta.

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

Documenti anagrafici del cliente	
Documenti catastali dell'immobile oggetto di ipoteca	
Documenti di reddito del cliente	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di **almeno 60 giorni** 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 mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi per la chiusura del rapporto:

I tempi massimi di chiusura del presente contratto sono di **60 giorni** decorrenti dalla data di presentazione della richiesta e previa costituzione della provvista per l'estinzione del debito residuo.

Reclami:

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca al seguente indirizzo:

Illimity Bank S.p.A.,
Direzione Generale, Servizio Legale,
Oggetto "Reclamo",
Via Soperga, 9 - 20124 Milano,

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

- tramite posta elettronica all'indirizzo: info@illimity.com; illimity@illimity.com
- tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: info@pec.bancainterprovinciale.com;

oppure possono essere presentati presso le Filiali della Banca.

La Banca è tenuta a rispondere entro 30 giorni dal ricevimento nel caso di reclamo relativo ad operazioni e servizi bancari e finanziari.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

-all'**Arbitro Bancario Finanziario**(d'ora innanzi per brevità A.B.F.). Per avere informazioni e sapere come rivolgersi all'A.B.F. è possibile consultare le apposite guide sull'A.B.F., disponibili presso le Filiali della Banca, consultare il sito internetwww.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali di Banca d'Italia, oppure chiedere alle segreterie tecniche dell'A.B.F., presso le Filiali della Banca d'Italia di Milano, Roma, Napoli ai seguenti indirizzi:

- Segreteria tecnica del Collegio di Milano: Via Cordusio, 5 - 20123, Milano - tel.: 02-724241;
- Segreteria tecnica del Collegio di Roma: Via Venti Settembre, 97/e - 00187, Roma - tel.: 06-47921;
- Segreteria tecnica del Collegio di Napoli: Via Miguel Cervantes, 71 - 80133, Napoli - tel.: 081-7975111;

- oppure presentare un'istanza di conciliazione al **Conciliatore Bancario Finanziario** che promuove l'attività di conciliazione stragiudiziale delle controversie sia nelle forme di cui all'art. 5 del d.lgs., n. 28 del 2010 in materia di Mediazione Obbligatoria, sia attraverso le condizioni e secondo le procedure definite nel relativo regolamento, disponibile presso le Filiali della illimity Bank S.p.A.

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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili.

Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

Ipoteca	<i>Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.</i>
Istruttoria	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.</i>
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
Perizia	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</i>
Piano di ammortamento	<i>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

Credito immobiliare Rata mensile – trimestrale

Piano di ammortamento "francese"	<i>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.</i>
Quota capitale	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
Quota interessi	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
Rata costante	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.</i>
Rata crescente	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.</i>
Rata decrescente	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.</i>
Rimborso in unica soluzione	<i>L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.</i>

Spread	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.)	<i>Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.</i>
Tasso di interesse di preammortamento	<i>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.</i>
Tasso di interesse nominale annuo	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
Tasso minimo (cosiddetto "floor") in caso di mutuo a tasso variabile Euribor	<i>Il tasso applicato al finanziamento non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente convenuto, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'EURIBOR, quest'ultimo aumentato dello 0,10, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.</i>
Tasso di mora	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</i>
Tasso Effettivo Globale Medio (T.E.G.M.)	<i>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.</i>