

Aggiornato al 05/04/2017

N° release 0011

Pagina 1 di 9

**MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE**  
Stato Avanzamento Lavori**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

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

**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 IMPRESE - TASSO VARIABILE

### Stato Avanzamento Lavori

#### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio - lungo termine. In genere, la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni.

Di solito, viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il Cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

#### MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE A TASSO VARIABILE (Stato Avanzamento lavori) ED I SUOI RISCHI

##### MUTUO A TASSO VARIABILE

Il mutuo a tasso variabile, rispetto al tasso iniziale, si caratterizza in quanto il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

##### 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 e dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che orienta nella scelta del conto, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), sul sito di illimity Bank S.p.A., all'indirizzo: [www.illimity.it](http://www.illimity.it) nonché presso tutte le Filiali della illimity Bank S.p.A.

## MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE

### Stato Avanzamento Lavori

#### CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE O DEL SERVIZIO

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.)

**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 (01/10/2015)	T.A.E.G.
TASSO EURIBOR	MENSILE	0,00%	6,20%	6,20%	6,79%
TASSO EURIBOR	SEMESTRALE	0,00%	6,20%	6,20%	6,69%

Oltre al T.A.E.G. vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
<b>Caratteristiche Principali del Rapporto</b>	Importo massimo finanziabile	In misura non superiore al 50% del valore dell'immobile accertato dal perito.
	Durata	Minimo 5 anni; Massimo 20 anni.
	Tipologia piano di ammortamento	Francese con rate posticipate comprensive di capitale e interessi.
	Modalità di rimborso	Addebito automatico su conto corrente collegato (obbligatorio) aperto presso illimity Bank S.p.a.
	Garanzia richiesta	Ipoteca immobiliare e polizza assicurativa sul bene oggetto della garanzia vincolata a favore della Banca.
	Importo garanzia	200% dell'importo del mutuo concesso.
<b>Tassi</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile <i>Euribora</i> 3 mesi/365 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore + <i>spread</i> .
	Parametro di indicizzazione	Tasso <i>Euribora</i> 3 mesi/365 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore.
	<i>Spread</i>	6,20%
	Tasso di interesse di preammortamento	Tasso <i>Euribora</i> 3 mesi/365 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore + 6,20 %.
	Tasso di interesse minimo (c.d. floor)	6,20% (ovvero pari allo spread contrattualmente convenuto con il cliente)
	Tasso di mora	Tasso di ammortamento + 2 punti percentuali.

## MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE

### Stato Avanzamento Lavori

Spese	Spese per la stipula del contratto		
		Istruttoria	1,00% trattenute in maniera automatica all'erogazione del netto ricavo.
		Commissione stipula fuori dai locali della banca	Euro 500,00
		Gestione pratica	Euro 1,50 per invio di sollecito pagamento per rata scaduta.
		Incasso rata	Euro 2,50 con addebito automatico in conto corrente.
		Invio comunicazioni	Euro 1,00 per invio comunicazioni di trasparenza.
		Commissione per ogni erogazione successiva alla prima rata di mutuo a s.a.l.	Euro 500,00.
Spese	Spese per la gestione del rapporto	Accollo mutuo	Spese per accollo mutuo (a carico dell'accollante) pari allo 0,5% del debito da accollare, con un minimo di Euro 70,00.
		Commissione per variazione di durata (compreso preammortamento)	Euro 250,00.
		Commissione per affranco totale o parziale	2,00% del debito da estinguere o riduzione del debito.
		Spese per restrizione ipotecaria e/o divisione del mutuo	Euro 1.000,00.

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	01/04/2016	01/03/2016	01/02/2016	01/01/2016	01/12/2015
Media aritmetica dell'Euribor a 3 mesi (base 365) arrotondata allo 0,10 superiore, rilevata nel mese precedente a quello di inizio decorrenza di ciascuna rata posticipata	-0,20%	-0,10%	-0,10%	-0,10%	0,00%

**Prima della conclusione del contratto** è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

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)
6,20%	10	Euro 1120,28	Euro 1223,87	Euro 1120,28

## MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE

### Stato Avanzamento Lavori

6,20%	15	Euro 854,70	Euro 967,23	Euro 854,70
-------	----	-------------	-------------	-------------

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% (fatto salvo il tasso di interesse minimo floor, pari allo spread contrattualmente convenuto con il cliente)DOPO 2 ANNI
6,20%	10	Euro 3373,30	Euro 3687,71	Euro 3373,30
6,50%	15	Euro 2572,10	Euro 2911,73	Euro 2572,10

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](http://www.illimity.it)).

**SERVIZI ACCESSORI**
**Commissione per rilascio certificazioni**

Concessione mutuo	<b>Euro 20,00</b>
Debito residuo mutuo	<b>Euro 22,00</b>
Pagamento interessi anno precedente (rilascio duplicato)	<b>Euro 20,00</b>
Data stipula	<b>Euro 13,00</b>
Commissioni per recupero spese sostenute per <b>accertamenti ipo-catastali</b>	<b>Spese recuperate per l'importo reclamato dal fornitore del servizio mediante addebito su conto corrente di regolamento del rapporto.</b>
Commissione per recupero spese sostenute per <b>richieste di informazioni creditizie</b> (visure camerali e dossier informativi)	<b>Spese recuperate per l'importo reclamato dal fornitore del servizio mediante addebito su conto corrente di regolamento del rapporto.</b>

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

Perizia tecnica (preventivo su immobili da ipotecare)	Recupero delle spese vive sostenute dal perito con un minimo di <b>Euro 190,00</b>
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
Adempimenti notarili	Le spese reclamate dal Notaio scelto dal Cliente

Aggiornato al **05/04/2017**N° release **0011**Pagina **6** di **9****MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE**  
**Stato Avanzamento Lavori****IMPOSTE**

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).

**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**

## MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE

### Stato Avanzamento Lavori

#### 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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per **finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale**, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al **2%** del capitale restituito anticipatamente.

##### Portabilità del mutuo:

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 120-*quater*, comma 8, del d.lgs., 385/1993 –TUB, 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. Nel caso in cui la Parte Mutuataria intenda avvalersi della facoltà di surrogazione di cui al comma 1 dell'art. 120 –*quater* del Tub, resta salva la possibilità per la Banca ed il cliente di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.

##### 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,

- tramite posta elettronica all'indirizzo: [info@illimity.com](mailto:info@illimity.com); [illimity@illimity.com](mailto:illimity@illimity.com)
- tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: [info@pec.bancainterprovinciale.com](mailto: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 *internet* [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.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.

## MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE

### Stato Avanzamento Lavori

#### LEGENDA

<b>Accollo</b>	<i>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</i>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<i>Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.</i>
<b>Ipoteca</b>	<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>
<b>Istruttoria</b>	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.</i>
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
<b>Perizia</b>	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</i>
<b>Piano di ammortamento</b>	<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>
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	<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>
<b>Quota capitale</b>	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
<b>Quota interessi</b>	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
<b>Rata costante</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.</i>
<b>Rata crescente</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.</i>
<b>Rata decrescente</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.</i>
<b>Rimborso in unica soluzione</b>	<i>L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.</i>

<b>Spread</b>	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.)</b>	<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>



**MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE - TASSO VARIABILE**  
**Stato Avanzamento Lavori**

<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<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>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
<b>Tasso minimo (cosiddetto "floor") in caso di mutuo a tasso variabile Euribor</b>	<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>
<b>Tasso di mora</b>	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</i>
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (T.E.G.M.)</b>	<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>