



# UBS Europe SE, Succursale Italia

## Informazioni Generali sul Credito Immobiliare ai Consumatori

### Mutuo Fondiario Residenziale per clienti consumatori

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA ("Banca")

---

UBS Europe SE, Succursale Italia

Via del Vecchio Politecnico, 3 - 20121 - Milano

Tel.: 800-220398 (Numero Verde Gratuito) – Fax: 02-76265449

Sito Internet: [www.ubs.com/wmitalia](http://www.ubs.com/wmitalia)

Codice ABI: 3041.1

N° iscrizione albo banche e gruppi bancari tenuto dalla Banca d'Italia: 8064

N° iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 09620170960

N° iscrizione al R.E.A. di Milano: 2102412

Codice Fiscale: 09620170960

Partita IVA: 10542380968

Sistemi di Garanzia cui la Banca aderisce: (i) Fondo Regolamentare Tedesco per la Protezione dei Depositi (Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH); (ii) Sistema Tedesco di Tutela degli Investitori (Entschädigungseinrichtung deutscher Banken)

Nel caso di offerta fuori sede, generalità dell'incaricato della Banca:

Nome \_\_\_\_\_

Cognome \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

Qualifica \_\_\_\_\_

Iscritto all'Albo dei Promotori Finanziari con Delibera Consob N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO

---

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio-lungo termine della durata minima di 18 mesi.

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 fondiario, inoltre, è sempre garantito da ipoteca di primo grado su un immobile.

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

**Il presente prodotto di credito è offerto dalla Banca a persone fisiche che rivestono la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 120-*quinquies* del Testo Unico Bancario.**

#### I TIPI DI MUTUO FONDIARIO E I LORO RISCHI

---

##### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire,

indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (Euribor, ecc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento 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**

---

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- (i) Nel caso di mutuo a tasso variabile, la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, dovuto all'andamento sul mercato dell'indice di riferimento. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente;
- (ii) Nel caso di mutuo a tasso variabile, l'applicazione del limite minimo al tasso di interesse (Tasso Floor) non permette al Cliente di usufruire delle eventuali variazioni in diminuzione dell'indice di riferimento;
- (iii) Nel caso di mutuo a tasso fisso, l'applicazione del limite minimo al tasso di interesse (Tasso Floor) determina, l'obbligo per il Cliente di corrispondere comunque alla Banca il tasso di interesse pari al Tasso Floor anche laddove l'indice di riferimento avesse un valore negativo (ovverosia inferiore a zero) al momento della determinazione del tasso di interesse secondo quanto previsto dal contratto;
- (iv) La variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche. La Banca, nel rispetto della normativa in materia di modifiche unilaterali di contratto, si riserva di variare le condizioni economiche (spese e commissioni) applicate; e
- (v) L'escussione della garanzia richiesta dalla Banca a supporto della concessione del mutuo, nell'eventualità di mancato pagamento di quanto dovuto alla Banca nei termini ed alle scadenze prescritte.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito internet della Banca ([www.ubs.com/wmitalia](http://www.ubs.com/wmitalia)). Inoltre, informazioni su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni sono reperibili consultando il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)) oppure accedendo agli Uffici locali o Centrali di detto Ministero.

### **GARANZIE**

---

A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado su di un immobile, che deve essere ubicato esclusivamente in Italia. La Banca, inoltre, può chiedere ulteriori garanzie anche da parte di terzi (quali ad esempio: fideiussione di terzi, pegno su titoli o su denaro del Cliente o di terzi).

Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia tecnica) da parte di un perito. La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.

### **DURATA E PIANO DI RIMBORSO**

---

Il mutuo fondiario offerto da UBS può avere una durata compresa tra 24 e 60 mesi. Il rimborso del capitale dovrà avvenire in un'unica soluzione ("bullet") entro la data di scadenza. Gli interessi, invece, saranno dovuti alla Banca ogni trimestre. Il pagamento degli interessi con cadenza trimestrale nel rispetto delle condizioni contrattuali non implica il rimborso dell'importo totale del credito.

**Quanto può costare il mutuo a tasso fisso**

<b>Esempio</b>	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>
Importo totale del credito: Euro 1.000.000 Durata 5 anni Periodicità rate: rate (di soli interessi) costanti trimestrali Indice di riferimento: IRS 5 anni Euro Lettera 3,14% rilevato il 07/11/2023, con Tasso Floor pari a 0,00% Margine: 340 b.p.p.a. Tasso applicato: 6,54% Commissione di istruttoria: Euro 7.500 Spese di perizia: Euro 3.152 Costo totale del credito: Euro 342.557,00 Importo totale dovuto dal Cliente: Euro 1.342.557,00	<b>6,89%</b>

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

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal Cliente, secondo quanto previsto dalla delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio del 22 aprile 1995.
	Durata	Minima: 24 mesi Massima: 60 mesi
	Garanzie accettate	Si veda sopra la sezione "Garanzie"
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale annuo viene determinato il giorno della stipula del contratto, rimane fisso per tutta la durata del finanziamento ed è pari alla somma aritmetica dell'indice di riferimento e del margine. Alla data del presente documento, il tasso di interesse nominale annuo è pari al 6,54%; il tasso applicato al mutuo potrà essere diverso, in relazione all'andamento del tasso di riferimento al momento della stipula. In ogni caso, il tasso di interesse nominale annuo non potrà mai essere inferiore al Margine ("Tasso Floor"). Quindi, anche laddove l'indice di riferimento assumesse valori negativi (ovverosia inferiori a zero), il Cliente sarà comunque tenuto a corrispondere alla Banca un tasso di interesse nominale annuo pari al Margine.
	Indice di riferimento	Tasso IRS di periodo (2/3/4/5 anni) Euro lettera (su base 360 giorni) rilevato il secondo giorno antecedente la data di stipula del contratto, sul circuito telematico <a href="http://www.bloomberg.com">www.bloomberg.com</a> e pubblicato il giorno seguente sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "Milano Finanza". Il tasso IRS è il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.

		L'Amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.
	Spread: Margine	340 b.p.p.a. (Trecentoquaranta punti base per anno) pari al 3,40% annuo.
	Tasso di interesse di preammortamento	Non è previsto un periodo di preammortamento

**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 A TASSO FISSO**

<b>Tasso di interesse applicato</b>	<b>Durata del finanziamento (mesi)</b>	<b>Importo della rata trimestrale per Euro 1.000.000 di capitale*</b>
6,54%	24	Euro 16.350
6,54%	36	Euro 16.350
6,54%	48	Euro 16.350
6,54%	60	Euro 16.350

\* Il trimestre, a soli fini rappresentativi, è sempre composto da 90 giorni

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'articolo 2 della legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.ubs.com/wmitalia](http://www.ubs.com/wmitalia)

#### **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – TASSO VARIABILE**

##### **Quanto può costare il mutuo a tasso variabile**

<b>Esempio: Tasso variabile BCE (solo per acquisto abitazione principale)</b>	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>
Importo totale del credito: Euro 1.000.000 Durata 5 anni Periodicità rate: rate (di soli interessi) variabili trimestrali Indice di riferimento: BCE 4,50% rilevato il 07/11/2023, con Tasso Floor pari a 0,00% Margine: 450 b.p.p.a. Tasso applicato: 9,00% Commissione di istruttoria: Euro 7.500 Spese di perizia: Euro 3.152 Costo totale del credito: Euro 467.402,00 Importo totale dovuto dal Cliente: Euro 1.467.402,00	<b>9,40%</b>
<b>Esempio: Tasso variabile Euribor 3 mesi/360</b>	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>
Importo totale del credito: Euro 1.000.000 Durata 5 anni Periodicità rate: rate (di soli interessi) variabili trimestrali Indice di riferimento: Euribor 3 mesi/360 3,966% rilevato il 07/11/2023, con Tasso Floor pari 0,00% Margine: 300 b.p.p.a. Tasso applicato: 6,966% Commissione di istruttoria: Euro 7.500 Spese di perizia: Euro 3.152 Costo totale del credito: Euro 364.176,50 Importo totale dovuto dal Cliente: Euro 1.364.176,50	<b>7,32%</b>

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore dell'immobile offerto in garanzia. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal Cliente, secondo quanto previsto dalla delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio del 22 aprile 1995.
	Durata	Minima: 24 mesi Massima: 60 mesi
	Garanzie accettate	Si veda sopra la sezione "Garanzie"
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso di interesse nominale annuo viene determinato il giorno della stipula del contratto, rimane valido per tutto il trimestre di riferimento ed è pari alla somma aritmetica dell'indice di riferimento e del margine. Alla data del presente documento, il tasso di interesse nominale annuo è pari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al 9,00% in caso di tasso variabile BCE;</li> <li>- al 6,966% in caso di tasso variabile Euribor.</li> </ul> <p>Il tasso applicato al mutuo potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento (BCE o Euribor) al momento della stipula.</p> <p>In ogni caso, il tasso di interesse nominale annuo non potrà mai essere inferiore al Margine ("Tasso Floor"). Quindi, anche laddove l'indice di riferimento assumesse valori negativi (ovverosia inferiori a zero), il Cliente sarà comunque tenuto a corrispondere alla Banca un tasso di interesse nominale annuo pari al Margine.</p>
	Indice di riferimento	<p>TASSO VARIABILE BCE (solo per acquisto abitazione principale) è il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (tasso BCE), come riportato sul sito della Banca Centrale Europea (<a href="http://www.ecb.eu">www.ecb.eu</a>) e/o sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" alla voce Tassi BCE.</p> <p>L'indice di riferimento è rilevato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il primo Periodo di Interessi, il primo giorno lavorativo antecedente la data di erogazione</li> <li>- per i Periodi di Interessi successivi al primo, il secondo giorno lavorativo antecedente la data di scadenza di ciascun Periodo di Interessi.</li> </ul> <p>Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.</p>

		<p><b>TASSO VARIABILE EURIBOR</b></p> <p>L'indice di riferimento è l'Euribor (su base 360 giorni) 3 mesi ed è rilevato sul circuito telematico <a href="http://www.bloomberg.com">www.bloomberg.com</a> e pubblicato il giorno seguente sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "Milano Finanza" con la seguente modalità: per il primo Periodo di Interessi, il primo giorno lavorativo antecedente la data di erogazione; per i Periodi di Interessi successivi al primo, il secondo giorno lavorativo antecedente la data di scadenza di ciascun Periodo di Interessi.</p> <p>Euribor è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (<a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.</p>
	Spread: Margine	<p>IN CASO DI TASSO VARIABILE BCE 450 b.p.p.a. (Quattrocentocinquanta punti base per anno) pari al 4,50% annuo</p> <p>IN CASO DI TASSO VARIABILE EURIBOR 300 b.p.p.a. (Trecento punti base per anno) pari al 3,00% annuo</p>
	Tasso di interesse di preammortamento	Non è previsto un periodo di preammortamento

**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 A TASSO VARIABILE**

##### **Tasso variabile BCE (solo per acquisto abitazione principale)**

<b>Tasso di interesse applicato</b>	<b>Durata del finanziamento (mesi)</b>	<b>Importo della rata trimestrale per Euro 1.000.000 di capitale*</b>	<b>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*</b>	<b>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*</b>
9,00%	24	Euro 22.500	NA	NA
9,00%	36	Euro 22.500	Euro 27.500	Euro 17.500
9,00%	48	Euro 22.500	Euro 27.500	Euro 17.500
9,00%	60	Euro 22.500	Euro 27.500	Euro 17.500

\* Il trimestre, a soli fini rappresentativi, è sempre composto da 90 giorni

**Tasso variabile Euribor 3 mesi/360, con Tasso Floor pari a 0,00%**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata trimestrale per Euro 1.000.000 di capitale*	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
6,966%	24	Euro 17.415	NA	NA
6,966%	36	Euro 17.415	Euro 22.415	Euro 12.415
6,966%	48	Euro 17.415	Euro 22.415	Euro 12.415
6,966%	60	Euro 17.415	Euro 22.415	Euro 12.415

\* Il trimestre, a soli fini rappresentativi, è sempre composto da 90 giorni

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'articolo 2 della legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.ubs.com/wmitalia](http://www.ubs.com/wmitalia)

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI PER MUTUO A TASSO FISSO E VARIABILE**

<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0,75% sull'importo del finanziamento
		Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del Cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno essere sempre intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del Cliente o, in mancanza, trattenute al momento dell'erogazione.
		Consegna copia del contratto idonea per la stipula	Il Cliente ottiene <u>gratuitamente</u> copia completa del contratto e del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato prima della conclusione del contratto e senza impegno per le parti.
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	Euro 0,00
		Invio comunicazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formato cartaceo: Euro 0,00</li> <li>• Formato elettronico: gratuito</li> </ul>
		Accollo mutuo	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Sollecito rata insoluta	Euro 0,00
		Variatione/restrizione ipoteca	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Sospensione pagamento rate	N.D.
		Spese per certificazione interessi	Euro 0,00
		Spese per duplicato di quietanza	Euro 0,00
		Spese per certificato attestante l'ammontare del credito residuo	Euro 0,00

		Sostituzione dell'oggetto della garanzia	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Surrogazione	Nessun compenso nel caso di mutuo concesso a persona fisica
		Rinnovazione/postergazione di ipoteca	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile (per espressa richiesta del Cliente)	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Revisione e aggiornamento della perizia tecnica sull'immobile ogni tre anni	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del Cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca. Le fatture emesse dai professionisti dovranno essere sempre intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del Cliente.
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Personalizzato c.d. "bullet" (rimborso del capitale in un'unica soluzione alla data di scadenza; pagamento degli interessi a rate trimestrali)	
	Tipologia di rata	Pagamento di rate di soli interessi a scadenze stabilite e rimborso del capitale in un'unica soluzione alla data di scadenza	
	Periodicità delle rate	Trimestrale	

### SERVIZI ACCESSORI

Ai sensi del Contratto il Cliente è obbligato ad assicurare e mantenere assicurato per tutta la durata del finanziamento l'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi da incendio, scoppio e fulmine, mediante la sottoscrizione di una polizza vincolata a favore della Banca.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

<b>Adempimenti notarili</b>	Le spese sostenute sono corrisposte dal Cliente direttamente al notaio.
<b>Assicurazione incendio e rischi complementari</b>	Il Cliente è obbligato ad assicurare e mantenere assicurato per tutta la durata del finanziamento l'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi da incendio, scoppio e fulmine, mediante la sottoscrizione di una polizza vincolata a favore della Banca.

Inoltre, non sono inclusi nel TAEG:

<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione di massimo 2 punti percentuali del tasso di interesse nominale annuo contrattualmente convenuto.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del Cliente.
<b>Tasse ipotecarie</b>	La Banca e il Cliente concordano di optare per l'imposta sostitutiva.

## **TEMPI DI EROGAZIONE**

---

- **Durata dell'istruttoria:** 180 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta.
- **Disponibilità dell'importo:** 15 giorni dalla data di stipula del contratto, subordinatamente all'iscrizione ipotecaria sull'immobile.

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

---

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti sotto indicati alla Banca comunque entro 15 giorni dalla richiesta.

### **Il mutuo non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti:**

- Documento di identità
- Codice Fiscale
- Dichiarazione dei redditi degli ultimi 3 anni
- Estratti conto banca
- Eventuale altra documentazione attestante la composizione del patrimonio e del reddito
- Preliminare di compravendita dell'immobile
- Bozza dell'atto di compravendita
- Schede catastali
- Planimetrie
- Certificato di abitabilità
- Certificazione energetica
- Eventuale documentazione edilizio-urbanistica
- Contratto di locazione (se presente)
- Fotografie dell'immobile

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

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', PERIODO DI RIFLESSIONE E RECLAMI**

---

### **Estinzione anticipata**

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.

### **Cancellazione ipoteca**

A seguito della totale estinzione del mutuo, il Cliente ha diritto di ricevere "senza spese" una quietanza della Banca, attestante la data di estinzione dell'obbligazione. La Banca procederà senza alcun onere per il Cliente a trasmettere al conservatore la comunicazione prevista dall'articolo 40-*bis* del D.Lgs. n. 385/1993, entro 30 giorni, attivando il procedimento semplificato di cancellazione dell'ipoteca.

E' fatta salva, per il Cliente, su base volontaria, la possibilità di ricorrere alla procedura ordinaria di cancellazione, mediante autentica notarile, sostenendo i costi relativi.

### **Portabilità**

Ai sensi dell'articolo 120-*quater* del D.Lgs. n. 385/1993, nel caso in cui, per rimborsare gli importi dovuti alla Banca il Cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca e/o 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 disciplina di cui sopra si applica se il Cliente è una persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'articolo 1, comma 1, lettera t) del D.Lgs. n. 11/2020.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale**

I tempi tecnici necessari per la chiusura del rapporto vengono determinati in 45 giorni.



**UBS**

### **Periodo di riflessione**

Prima della conclusione del contratto di credito, il Cliente ha diritto a un periodo di riflessione di sette giorni per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata.

### **Reclami – definizione stragiudiziale delle controversie**

Il Cliente può presentare reclamo per iscritto indirizzandolo all'attenzione dell'Ufficio Reclami di UBS Europe SE, Succursale Italia, Via del Vecchio Politecnico n. 3, 20121 Milano, o in via informatica all'indirizzo email [sh-ufficioreclami-ub@ubs.com](mailto:sh-ufficioreclami-ub@ubs.com) oppure all'indirizzo di posta certificata PEC [reclami@ubsitalia.postecert.it](mailto:reclami@ubsitalia.postecert.it) o sempre per iscritto mediante consegna dello stesso alla filiale dove è intrattenuto il rapporto. L'Ufficio Reclami riscontra la richiesta del Cliente entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione del reclamo. Il Cliente - qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla Banca) -, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria deve attivare il procedimento di conciliazione previsto dal D.Lgs. n. 28/2010. A questo riguardo, UBS aderisce al "Conciliatore Bancario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR" con sede in Roma, Via della Botteghe Oscure n. 54 (telefono 06.674821 – Fax 06.674822502 – e-mail: [associazione@conciliatorebancario.it](mailto:associazione@conciliatorebancario.it)). Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Resta salva la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la procedura di mediazioni non dovesse avere esito positivo, nonché la possibilità per il Cliente e UBS di concordare, anche in una fase successiva alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un diverso organismo di mediazione tra quelli iscritti nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi del D.Lgs. n. 28/2010.

Ai sensi del D.Lgs. n. 28/2010, l'esperimento del procedimento di mediazione ivi previsto dinanzi ad un organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia costituisce condizione di procedibilità dell'azione dinanzi all'autorità giudiziaria.

Resta ferma, nei limiti previsti dalla normativa, la possibilità di presentare un ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) secondo le condizioni e le procedure definite nel relativo regolamento disponibile presso le filiali della Banca, oppure disponibile sul sito internet [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it). Il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario, sistema stragiudiziale gestito da Banca d'Italia, parimenti assolve la condizione di procedibilità di cui al richiamato D.Lgs. n. 28/2010.

### **INOSSERVANZA IMPEGNI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI CREDITO**

---

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 verrà applicato il tasso di mora sopra indicato.

Se l'inadempimento è grave, la Banca può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, la Banca può far vendere l'immobile ipotecato e soddisfarsi sul ricavato.

Il pagamento di rate di soli interessi dovuti trimestralmente nel rispetto delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto stesso.

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e un terzo 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 il debito residuo.
<b>Imposta</b>	Imposta ai sensi del D.P.R. n. 601 del 1973 e successive modifiche ed integrazioni. Il Cliente può optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in luogo dell'imposta di registro, dell'imposta di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Interessi di mora</b>	Importo che il Cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute nei termini preventivamente stabiliti.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Spread: Margine</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di indicizzazione o di riferimento.
<b>Natura fondiaria</b>	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondiarietà sono: l'iscrizione ipoteca di primo grado, la durata superiore a 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell'80% del valore dell'immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento con rimborso in un'unica soluzione (c.d. "bullet")</b>	Piano di ammortamento che prevede il pagamento di rate periodiche costituite da soli interessi; il rimborso del capitale avviene a scadenza in un'unica soluzione.
<b>Rata</b>	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento secondo le scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da soli interessi.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'importo capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da soli interessi.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo (TAN)</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestatato) e il capitale prestatato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel 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 mutuo è stato stipulato.
<b>Tasso Floor</b>	Tasso di interesse minimo del mutuo oltre al quale il tasso di interesse nominale annuo non può mai scendere.