



UBS Europe SE, Succursale Italia

Informazioni Generali sul Credito Immobiliare ai Consumatori

Apertura di credito fondiario 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

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' L'APERTURA DI CREDITO FONDIARIO

E' un'operazione di finanziamento a medio-lungo termine che si configura sotto forma di apertura di credito in conto corrente con la quale la Banca mette a disposizione del Cliente, a tempo determinato, una somma di denaro, senza vincoli di scopo.

Il Cliente, nei limiti degli importi tempo per tempo disponibili, può utilizzare in una o più volte la somma accordata e può, con successivi versamenti, ripristinare la disponibilità del credito.

L'apertura di credito fondiario è garantita da ipoteca di primo grado a favore della Banca su un immobile a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il finanziamento 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.

Il finanziamento può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la Banca e il Cliente (quali ad esempio: fideiussione di terzi, pegno su titoli o su denaro).

L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, con vincolo a favore della Banca, per tutta la durata del finanziamento.

Il Cliente rimborsa le somme utilizzate in un'unica soluzione alla scadenza finale e procede al pagamento -



con cadenza annuale – dei soli interessi.

L'apertura di credito fondiario è regolata a tasso di interesse variabile in relazione all'andamento dell'indice di riferimento definito nel contratto.

Principali rischi:

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- (i) 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) l'applicazione del limite minimo (floor) al tasso di interesse non permette al Cliente di usufruire delle eventuali variazioni in diminuzione dell'indice di riferimento;
- (iii) 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 al rapporto di apertura di credito fondiario; e
- (iv) l'escussione della garanzia richiesta dalla Banca a supporto della concessione dell'apertura di credito fondiario, nell'eventualità di mancato pagamento di quanto dovuto alla Banca nei termini ed alle scadenze prescritte.

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.

GARANZIE

A garanzia dell'apertura di credito fondiario 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 dell'apertura di credito fondiario 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

L'apertura di credito fondiario potrà 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 annualmente. Il pagamento degli interessi con cadenza annuale nel rispetto delle condizioni contrattuali non implica il rimborso dell'importo totale del credito.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare l'apertura di credito fondiario a tasso variabile

Esempio: Tasso variabile Euribor 3 mesi/360	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
Importo accordato: Euro 1.000.000 Importo utilizzato: Euro 1.000.000 Durata: 5 anni Indice di riferimento: Euribor 3 mesi/360 3,966% rilevato il 07/11/2023, con Tasso Floor pari a 0,00% Margine: 300 b.p.p.a. Tasso applicato: 6,966% Commissione onnicomprensiva: 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	7,32%

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

	VOCI	COSTI
	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"
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	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 al 6,966%; il tasso applicato all'apertura di credito fondiario 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	Indice di riferimento: (i) per la prima rilevazione, indica il tasso Euribor (su base 360 giorni) a 3 mesi rilevato il primo giorno lavorativo antecedente la data della prima erogazione sul circuito telematico www.bloomberg.com e pubblicato il giorno seguente sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "Milano Finanza" (operazione di "fixing"); (ii) per le rilevazioni successive, indica il tasso Euribor (su base 360 giorni) a 3 mesi rilevato il secondo giorno lavorativo antecedente la data di riferimento sul circuito telematico www.bloomberg.com e pubblicato il giorno seguente sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "Milano Finanza". La "data di riferimento" coincide con il medesimo giorno relativo al trimestre successivo alla data della prima erogazione. 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

		<p>verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Per una migliore descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu).</p> <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>
	Spread: Margine	300 b.p.a. (trecento punti base per anno) pari al 3,00% annuo.

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria – Commissione omnicomprensiva	Applicata solo per il primo anno, pari all' 0,75% annuo dell'importo accordato.
		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.
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	Euro 0,00
		Invio comunicazioni	- Formato cartaceo: 0,00 Euro - Formato elettronico: gratuito
		Accollo	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Rinnovazione / postergazione	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		Variazione di ipoteca	Euro 0,00 (i costi notarili sono a carico del Cliente e sono esclusi da questa voce)
		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 apertura di credito fondiario concesso a persona fisica
	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.
--	---	--

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI DOVUTI ANNUALMENTE ALLA BANCA

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo degli interessi dovuti annualmente 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 70.627,50	NA	NA
6,966%	36	Euro 70.627,50	Euro 90.905,28	Euro 50.349,72
6,966%	48	Euro 70.627,50	Euro 90.905,28	Euro 50.349,72
6,966%	60	Euro 70.627,50	Euro 90.905,28	Euro 50.349,72

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'articolo 2 della legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di apertura di credito fondiario, può essere consultato in filiale sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo nonché sul sito internet www.ubs.com/wmitalia

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 alla Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Al momento della stipula dell'apertura di credito fondiario il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Adempimenti notarili	Le spese sostenute sono corrisposte dal Cliente direttamente al notaio.
Assicurazione incendio e rischi complementari	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 alla Banca.

Inoltre, non sono inclusi nel TAEG:

Tasso di mora	Maggiorazione di massimo 2 punti percentuali del tasso di interesse nominale annuo contrattualmente convenuto.
Imposta sostitutiva	Come per legge
Tasse ipotecarie	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.

L'apertura di credito fondiario non può essere concessa 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
- Atto di provenienza dell'immobile
- 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, CANCELLAZIONE IPOTECARIA, PORTABILITA', PERIODO DI RIFLESSIONE E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte l'apertura di credito fondiario 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, tutto insieme, ancora dovuto.

Cancellazione ipotecaria

A seguito della totale estinzione dell'obbligazione, 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.

Periodo di riflessione

Prima della conclusione del contratto di credito, il cliente ha diritto a un periodo di riflessione di 7 giorni per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

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

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 oppure all'indirizzo di posta certificata PEC 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). Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito 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. 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 degli interessi dovuti con cadenza annuale nel rispetto delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto stesso.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e un terzo che si impegna a pagare il debito al creditore.
Commissione omnicomprendiva	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del Cliente e alla durata dell'affidamento. La commissione si applica solo per il primo anno.
Imposta	Imposta ai sensi del D.P.R. n. 601 del 1973 e successive modifiche e 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.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Interessi di mora	Importo che il Cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute nei termini preventivamente stabiliti.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione dell'apertura di credito fondiario.
Natura fondiaria	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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Rimborso in un'unica soluzione	L'importo capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da soli interessi.
Spread (Margine)	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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 apertura di credito fondiario è stato stipulato.
Tasso Floor	Tasso di interesse minimo del finanziamento oltre al quale il tasso di interesse nominale annuo non può mai scendere.