INFORMAZIONI GENERALI
SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

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

MUTUO FINECO LIQUIDITA' - TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINECOBANK S.P.A.
FinecoBank S.p.A.
Sede legale 20131 Milano P.zza Durante, 11
Direzione Generale 42123 Reggio Emilia Via Rivoluzione d'Ottobre, 16
Capitale Sociale Euro 201.629.810,91, interamente sottoscritto e versato - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3015 - P.Iva 12962340159
Codice Fiscale e n. iscr. R.I. Milano-Monza-Brianza-Lodi 01392970404 - R.E.A. n. 1598155
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi
PEC: finecobankspa.pec@pec.finecobank.com
Numero verde: 800.92.92.92 (Info commerciali) | 800.52.52.52 (Assistenza Clienti)
Fax : 02.303482631
Sito internet www.finecobank.com
Email: helpdesk@finecobank.com

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

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

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

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.
Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del contrattofinanziamento sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un indice di riferimento fissato nel contratto (Euribor o, per la finalità Acquisto 1° Casa, anche BCE).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 98250 euro

Costo totale del credito: 30795,54 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 129045,54 euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,84%

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per la richiesta di Liquidità di euro 100.000 Valore immobile di euro 200.000 al tasso Fisso di 5,30% e durata di 10 anni con Rata € 1.075,38.

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese: Imposta sostitutiva 250,00 euro, spese di istruttoria 1200,00 euro, spese di perizia 300,00 euro, spese per l'invio delle comunicazioni 0,00 euro, spese per assicurazione immobile 0,00 euro, spese di incasso rata 0,00 euro, spese di gestione pratica 0,00 euro.

Inoltre nel TAEG vengono ricompresi, laddove applicabili, i costi delle coperture assicurative facoltative (si veda esempio di calcolo nella tabella in calce) oppure richieste dalla Banca in circostanze specifiche (esempio: immobili posti a garanzia derivanti da donazione)

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

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

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

POLIZZA MUTUO FINECO	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita
Importo Mutuo (comprensivo del premio della polizza)	€ 103.460,80	€ 101.011,60
Importo totale del credito	€ 98.241,35	€ 98.247,47
Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)	€ 35.270,20	€ 32.103,49
Importo totale dovuto dal cliente	€ 133.511,54	€ 130.350,96
Premio	€ 3.460,80	€ 1.011,60
Rata	€ 1.112,60	€ 1.086,26
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,64%	6,07%

Tasso Annuo Nominale (TAN) fisso	5,30%
Durata	10

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per la richiesta di Liquidità di euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) ≤ 50% includendo nel TAEG anche il costo del premio unico anticipato (finanziato) della polizza Mutui Fineco in capo ad un mutuatario 44enne e dipendente di impresa privata.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Il finanziamento è concesso per un importo minimo di 60.000 Euro e massimo di 500.000 Euro. L'importo del finanziamento sarà massimo all'60% del valore dell'immobile accertato da perizia, richiesta dalla Banca in fase di valutazione della richiesta ed eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca. Sono finanziabili i soli immobili residenziali ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale "A".
	Durata	10 – 15 – 20 anni.
	Garanzie Accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento. Il costo della perizia è pari a 300 euro ed è a carico del cliente. Per maggiori dettagli si rimanda alla voce "Perizia tecnica" nella sezione "Spese per la stipula del contratto". L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.
TASSI	**Tasso di Interesse nominale annuo**	Tasso fisso finito. Il tasso rimane costante per tutta la durata del finanziamento. Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data, e resterà valido per stipule entro i 30 giorni successivi. La determinazione del tasso è indipendente dall'andamento di parametri di mercato e viene fatta sulla base del listino vigente al momento della delibera. Oltre i 30 giorni saranno applicati i tassi tempo per tempo vigenti o quelli definiti da una nuova delibera, come riportati nella documentazione informativa precontrattuale aggiornata. Di seguito è riportato il listino dei tassi in vigore per il periodo di riferimento

Durata	LTV ≤ 60%
10	5,30%
15	5,65%
20	5,80%

Sono previsti dei tassi agevolati riservati alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 250.000 euro e 500.000 euro pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	4,45%
15	4,80%
20	4,95%

Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 500.000 euro ed 1.000.000 di euro, sono riservati dei tassi agevolati pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	4,10%
15	4,75%
20	4,80%

Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito superiore a 1.000.000 di euro, sono riservati dei tassi agevolati pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	3,85%
15	4,20%
20	4,45%

Per la clientela a cui sono applicati tassi agevolati, la Banca si riserva il diritto di revocare il tasso agevolato laddove, anche a seguito dell'erogazione, le soglie di risparmio gestito scendessero sotto i livelli minimi, secondo quanto stabilito nel contratto di mutuo.

Indice di riferimento	Non applicabile. Al mutuo si applica un tasso di interesse nominale annuo fisso per l'intera durata del finanziamento. Cfr. sezione "Tasso di Interesse nominale annuo"
Spread	Non applicabile. Al mutuo si applica un tasso di interesse nominale annuo fisso per l'intera durata del finanziamento. Cfr. sezione "Tasso di Interesse nominale annuo"
Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile. Il finanziamento non prevede alcuna tipologia di preammortamento né tecnico né finanziario.

SPESE	Spese per la stipula del contratto	**Istruttoria**	1200,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato. Nessuna spesa è dovuta in caso di rifiuto della pratica da parte della Banca nè in caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo.
		Perizia tecnica	300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato. Nessuna spesa è dovuta in caso di rifiuto della pratica da parte della Banca nè in caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo.
		Imposta sostitutiva	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Attualmente l'imposta è dovuta ai sensi del DPR 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative ai finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore di 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, ed è pari allo 0,25% dell'importo finanziato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.
		Assicurazione Immobile	0,00 €. Il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca. Nel caso in cui sia posto a garanzia del mutuo un immobile derivante da donazione, la parte mutuataria, qualora la Banca lo richieda, è tenuta a fornire alla Banca, entro la delibera definitiva del mutuo, una polizza a premio unico anticipato che tuteli la Banca dal rischio derivante da eventuali azioni di riduzione o restituzione della donazione.
	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	0,00 €
		Spese di gestione annuale	0,00 €
		Incasso rata	0,00 € in caso di addebito delle rate sul conto corrente Fineco. In caso di domiciliazione della rata su un conto corrente diverso da Fineco Bank è previsto l'addebito della commissione di incasso rata di 3,50 euro (da pagare su ogni singola rata).
		Sollecito Pagamento rata	5,00 €
		Invio Comunicazioni	0,00 € periodiche inviate per via telematica mediante mezzi di comunicazione a distanza o rese disponibili nell'area riservata del sito internet della Banca oppure spedite per posta ordinaria; 0,95 € ulteriori comunicazioni richieste dai clienti (se non esenti per Legge) – spedite per posta ordinaria (importo addebitato sulla prima rata successiva all'invio della comunicazione)

Accollo Mutuo	400,00 € (escluse eventuali spese ed onorari notarili)
Costo rinnovo ipoteca	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e alle competenze notarili. La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno, con spesa a carico della parte mutuataria, per i mutui con durata superiore a 20 anni.
Cancellazione ipoteca a seguito dell' estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario)	0,00 €. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	150,00 € oltre alle spese e competenze notarili.
Variazione/restrizione ipoteca	220 € oltre alle spese e alle competenze notarili.
Commissione di estinzione anticipata	Nessun compenso né altra prestazione sono dovuti a favore della Banca per rimborsi parziali, o estinzione totale anticipata del finanziamento.

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Il piano di rimborso del finanziamento è ad ammortamento francese con rate (mensili) posticipate, comprensive di una quota di capitale e una quota di interessi.
Tipologia Rata	Costante e posticipata, comprensiva di una quota di capitale ed una quota di interessi.
Modalità di Variazione del Tasso	Il tasso è fisso per tutta la durata del finanziamento.
Periodicità delle rate	Mensile. Nel caso in cui la scadenza del pagamento della rata coincida con un giorno festivo, l'addebito è posticipato al primo giorno lavorativo successivo. Per le rate con scadenza 31 dicembre, l'addebito è anticipato al giorno lavorativo precedente per ragioni fiscali.

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale Valore Immobile € 200.000 euro
5,30%	10	€ 1.075,38
5,65%	15	€ 825,06
5,80%	20	€ 704,94

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

SERVIZI ACCESSORI

Tutti i prodotti e servizi offerti da Fineco sono dedicati ai correntisti Fineco.

La Banca, per ragioni tecniche e al fine di ottemperare alle procedure di adeguata verifica in ambito di normativa antiriciclaggio, non potrà istruire la richiesta ad erogare il mutuo se non in presenza di un conto corrente acceso presso di sé ed intestato ad almeno uno dei mutuatari.
Il cliente potrà richiedere di chiudere il conto corrente contestualmente alla presentazione della domanda di mutuo e/o in ogni momento successivo al termine della lavorazione della pratica (sia in caso di esito positivo che negativo).
Resta inteso che, in ogni caso, il conto corrente potrà essere chiuso solo dopo che la pratica di mutuo sia stata erogata o rifiutata dalla Banca oppure archiviata per rinuncia da parte del cliente.
Inoltre, qualora la richiesta di mutuo avvenga entro 30 giorni dall'apertura del conto corrente ed il cliente ne richieda la chiusura entro i 30 giorni successivi alla ricezione dell'esito della pratica di mutuo (positivo o negativo), la Banca rimborserà i canoni di conto corrente pagati dal cliente fino alla richiesta di estinzione del rapporto.
Alla chiusura del rapporto di conto corrente il cliente ha la facoltà di disporre l'addebito diretto delle rate su un conto di pagamento aperto presso altro intermediario in qualsiasi momento; in questo caso saranno addebitati i costi di "Incasso rata" indicati nel presente documento e sarà necessario, prima dell'estinzione del rapporto di conto corrente, indicare alla Banca le coordinate di un altro conto corrente operativo presso altra banca dove domiciliare l'addebito diretto e ricorrente delle rate in conto.
In caso di recesso dal conto corrente non sono comunque previste spese per l'invio delle comunicazioni periodiche.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso applicato al finanziamento più due punti percentuali.
Sospensione pagamento rate	Applicabile solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
Imposta di registro	Si rimanda a "Imposta sostitutiva"
Tasse ipotecarie	Si rimanda a "Imposta sostitutiva"

ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE

In associazione al finanziamento, in maniera facoltativa, è possibile sottoscrivere una polizza assicurativa, offerta in collaborazione con AXA France VIE / AXA France IARD, a copertura dei seguenti rischi:

Nome Polizza	Tipologia Garanzia	Destinatari/Requisiti	Caratteristiche
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita e Perdita di impiego)	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Disoccupazione	• Lavoratori dipendenti privati • Lavoratori dipendenti privati a tempo determinato	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di disoccupazione, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Inabilita' temporanea totale da infortunio e/o malattia	• Lavoratori autonomi e dipendenti pubblici	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Ricovero ospedaliero da infortunio e malattia	• Non lavoratori	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totaleda malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita)	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia	• Richiedenti Mutuo indipendentemente dalla categoria reddituale	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato.

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

In alcuni casi potrebbe essere richiesta la sottoscrizione di coperture assicurative aggiuntive. Esempio: in caso di immobile oggetto di garanzia derivante da donazione.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Giorni massimi 60.
(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente).

Disponibilità dell'importo
L'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell' atto notarile.
(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documentazione anagrafica	Documento di identità - Codice fiscale - Stato di famiglia.
Documentazione reddituale	Copia di 2 delle ultime 3 buste paga disponibili (Lav.dipendenti/ Copia ultimi 2 cedolini o Obis M (Pensionati) Copia modello Unico ultimi 2 anni (Lav.autonomi) - Copia ultimo 730 o modello Unico.
Documentazione sull'immobile	Copia titolo di provenienza dell'immobile oggetto di garanzia

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca / intermediario il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).
Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.
La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla Banca subentrante di acquisire dalla Banca finanziatrice originaria l'esatto importo del proprio debito residuo.
Nel caso in cui la surrogazione non si perfeziona entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute alla Banca finanziatrice originaria, quest'ultima è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1 percento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca finanziatrice originaria di rivalersi sulla Banca subentrante, nel caso in cui il ritardo è dovuto a cause imputabili alla Banca subentrante.
La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

Sostituzione

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

Generalmente non è possibile la surrogazione:

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

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totaleanticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie

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

a) il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a FinecoBank S.p.A. – Direzione Generale – Ufficio Reclami, indirizzo Piazza Durante 11 – indirizzo mail helpdesk@finecobank.com o indirizzo PEC finecobankspa.pec@actaliscertymail.it. La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento;

b) se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i tempi previsti, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per saper come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la facoltà per il Cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria;

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

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR. (*www.conciliatorebancario.it* dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopraccitato procedimento presso l'ABF.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Apex	Sono considerati clienti Apex coloro che, nel mese di riferimento, presentino almeno €250.000 di Risparmio Gestito. A tali clienti vengono riservate alcune condizioni agevolate specificamente indicate nel Foglio Informativo. L'applicazione di tali condizioni è automatica e subordinata al mantenimento, in capo al cliente, dei requisiti richiesti per accedere alla qualifica di Apex, fatta salva la facoltà della Banca di prorogare le condizioni agevolate anche in caso di perdita dei requisiti. Al termine di ogni mese (alla chiusura dei mercati del penultimo giorno feriale di ciascun mese) verranno effettuati i conteggi relativi al Controvalore (dell'Asset e/o del Risparmio gestito) detenuto dal Cliente sul rapporto considerato (di seguito, Rapporto Rilevante), e, soltanto qualora si tratti di rapporto monointestato, verrà sommato quanto detenuto dal medesimo Cliente su tutti gli altri rapporti eventualmente in essere con la Banca, siano essi monointestati o cointestati, compresi quelli derivanti dall'attività di collocamento, i depositi collegati, Advice, a garanzia, i conti scudati -purché intestati a persone fisiche- ecc.. In tal caso, le eventuali condizioni agevolate verranno applicate soltanto al Rapporto Rilevante. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato, ai fini del conteggio del Controvalore, verrà considerato soltanto quanto presente su quel rapporto, ma le eventuali condizioni agevolate verranno applicate anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante. Ai fini della presente definizione, per i clienti sottoscrittori del contratto di consulenza Advice, gli investimenti finalizzati alla realizzazione del Piano Finanziario Personalizzato (cd. Portafoglio sotto Advice) vengono sempre considerati prodotti di Risparmio gestito. Esempi: 1. Nel caso di un soggetto A che, oltre al rapporto a lui singolarmente intestato (RapportoA), presenti anche rapporti cointestati con altri soggetti (ad esempio un Rapporto A+B ed uno A+C), nel calcolo del Controvalore del Rapporto Rilevante, verrà considerato, oltre a quanto di pertinenza del RapportoA, anche quanto presente nei rapporti cointestati (Rapporto A+B e Rapporto A+C). Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate solamente al Rapporto A.2. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato (Rapporto D+E) nel calcolo del Controvalore verrà considerato solo ed esclusivamente quanto detenuto sul medesimo Rapporto D+E. Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate al Rapporto D+E e, se esistenti, anche ai rapporti monointestati al soggetto D e/o al soggetto E. Sono, altresì, considerati Apex quei clienti che, nel trimestre precedente, abbiano generato sul Rapporto Rilevante, almeno € 3.000 di commissioni di trading on line. Le condizioni agevolate verranno applicate: - qualora il Rapporto Rilevante sia monointestato, esclusivamente a tale rapporto; - qualora il Rapporto Rilevante sia cointestato, anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante.
Asset	La liquidità e, in generale, gli investimenti detenuti dal cliente presso Fineco
Commissione per estinzione anticipata	Spesa aggiuntiva eventualmente chiesta al debitore per l'estinzione anticipata di un finanziamento.
Durata piano di ammortamento	È il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.
Ipoteca	Garanzia reale su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Loan To Value	Il Loan to value (LTV) è il rapporto tra il valore del finanziamento e quello dell'immobile posto a garanzia e soggetto a ipoteca a favore della Banca. Normalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.
Preammortamento	È il periodo intercorrente tra la data di stipula e il giorno di decorrenza dell'ammortamento.
Private	Sono considerati clienti Private coloro che nel mese di riferimento, presentano Asset per un controvalore complessivo non inferiore a €500.000. A tali clienti vengono riservate alcune condizioni agevolate specificamente indicate nel Foglio Informativo. L'applicazione di tali condizioni è automatica e subordinata al mantenimento in capo al cliente dei requisiti richiesti per ottenere la qualifica di Private come sopra indicati, fatta salva la facoltà della Banca di prorogare le condizioni agevolate anche in caso di perdita dei requisiti. Al termine di ogni mese (alla chiusura dei mercati del penultimo giorno feriale di ciascun mese), verranno effettuati i conteggi relativi agli Asset detenuti dal Cliente sul rapporto considerato (di seguito, Rapporto Rilevante), e, soltanto qualora si tratti di rapporto monointestato, verrà sommato quanto detenuto dal medesimo Cliente su tutti gli altri rapporti eventualmente in essere con la Banca, siano essi monointestati o cointestati, compresi quelli derivanti dall'attività di collocamento, i depositi collegati, Advice, a garanzia, i conti scudati -purché intestati a persone fisiche- ecc.. In tal caso, le eventuali condizioni agevolate verranno applicate soltanto al Rapporto Rilevante. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato, ai fini del conteggio del Controvalore, verrà considerato soltanto quanto presente su quel rapporto, ma le eventuali condizioni agevolate verranno applicate anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante. Esempi: 1. Nel caso di un soggetto A che, oltre al rapporto a lui singolarmente intestato (RapportoA), presenti anche rapporti cointestati con altri soggetti (ad esempio un Rapporto A+B ed uno A+C), nel calcolo del Controvalore del Rapporto Rilevante, verrà considerato, oltre a quanto di pertinenza del RapportoA, anche quanto presente nei rapporti cointestati (Rapporto A+B e Rapporto A+C). Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate solamente al Rapporto A. 2. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato (Rapporto D+E) nel calcolo degli Assetverrà considerato solo ed esclusivamente quanto detenuto sul medesimo Rapporto D+E. Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate al Rapporto D+E e, se esistenti, anche ai rapporti monointestati al soggetto D e/o al soggetto E.. Le condizioni agevolate verranno applicate: - qualora il Rapporto Rilevante sia monointestato, esclusivamente a tale rapporto; - qualora il Rapporto Rilevante sia cointestato, anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante.
Portabilità	Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio finanziamento e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario.

	La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di finanziamento che la concessione del nuovo finanziamento
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risparmio Gestito	I prodotti distribuiti da Fineco, sia online sia tramite la rete di consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede di Fineco, che rientrino nelle seguenti tipologie: Fondi di investimento e Sicav, Polizze vita Unitlinked, Indexlinked e a gestione separata, Gestioni Patrimoniali in Fondi (GPF), Gestioni Patrimoniali Mobiliari (GPM).
Spread	Maggiorazione applicata agli indici 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 di preammortamento	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.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	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 del 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 finanziamento è stato stipulato.
Testo Unico Bancario (T.U.B.)	Testo Unico Bancario, decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Data: 01/07/2025 Versione: 7/2025

INFORMAZIONI GENERALI
SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

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

MUTUO FINECO LIQUIDITA' REMIX - TASSO PERSONALIZZATO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINECOBANK S.P.A.
FinecoBank S.p.A.
Sede legale 20131 Milano P.zza Durante, 11
Direzione Generale 42123 Reggio Emilia Via Rivoluzione d'Ottobre, 16
Capitale Sociale Euro 201.629.810,91, interamente sottoscritto e versato - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3015 - P.Iva 12962340159
Codice Fiscale e n. iscr. R.I. Milano-Monza-Brianza-Lodi 01392970404 - R.E.A. n. 1598155
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi
PEC: finecobankspa.pec@pec.finecobank.com
Numero verde: 800.92.92.92 (Info commerciali) | 800.52.52.52 (Assistenza Clienti)
Fax : 02.303482631
Sito internet www.finecobank.com
Email: helpdesk@finecobank.com

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

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

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

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.
Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un indice di riferimento fissato nel contratto (Euribor o, per la finalità Acquisto 1° Casa, anche BCE).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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

Finanziamento a tasso personalizzato (Mutuo Fineco Remix)

Il tasso di interesse applicato al contratto di mutuo (tasso personalizzato) è costituito dalla somma di una componente a tasso fisso e di una componente a tasso variabile.
La componente a tasso fisso è data da una quota parte a tasso fisso (somma dell'indice Euriris della durata del mutuo e dello spread) ponderata per il peso a essa associata; la componente a tasso variabile è data da una quota parte a tasso variabile (somma dell'indice Euribor 3m/360 e dello spread) ponderata per il peso a essa associata.

Il cliente può attribuire alla quota parte a tasso variabile i valori da 10 a 100% e alla quota parte a tasso fisso i valori da 0 a 90% (differenza da 100% rispetto al tasso variabile). Il tasso personalizzato è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Esempio

Tasso personalizzato:	componente a tasso fisso	+	componente a tasso variabile

Peso tasso fisso	30%		Peso tasso variabile	70%
Valore Eurirs 20 anni	2,70%		Valore Euribor 3m/360	2,00%
Spread (LTV=60%)	3,65%		Spread (LTV=60%)	2,85%

5,30% : 1,91% + 3,40%

Per il mutuo personalizzato si riportano gli stessi rischi e gli stessi vantaggi che caratterizzano i mutui a tasso fisso e a tasso variabile.
La preponderanza dei rischi e dei vantaggi dell'un tipo di mutuo e dell'altro dipende dal peso associato alla quota parte variabile e alla alla quota parte fissa. Tale peso è determinato dal cliente in fase di richiesta e valutato dalla Banca in fase di delibera del mutuo.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in linea con l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (Euribor o, per la finalità Acquisto 1° casa, anche BCE); rispetto al "mutuo a tasso variabile" il mutuo a tasso personalizzato riduce l'influenza dell'andamento del mercato in modo proporzionale al peso attribuito al tasso fisso.

Dopo la 12esima rata, il cliente ha la possibilità di aumentare il valore del peso attribuito al tasso fisso per ridurre ulteriormente l'effetto dell'andamento del mercato sulla determinazione del tasso personalizzato e, dunque, della propria rata. Il tasso personalizzato è consigliato per la clientela che preferisce personalizzare la componente fissa e variabile del mutuo.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	TASSO PERSONALIZZATO 0% FISSO 100% VARIABILE	TASSO PERSONALIZZATO 50% FISSO 50% VARIABILE	TASSO PERSONALIZZATO 90% FISSO 10% VARIABILE
Importo totale del credito	€ 98.250,00	€ 98.250,00	€ 98.250,00
Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)	€ 26.985,59	€ 29.498,38	€ 31.476,70
Importo totale dovuto dal cliente	€ 125.235,59	€ 127.748,38	€ 129.726,70
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	5,15%	5,60%	5,96%
Tasso Annuo Nominale (TAN)	4,65%	5,08%	5,42%
Rata	€ 1.043,63	€ 1.064,57	€ 1.081,06

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per la richiesta di Liquidità di euro 100.000, Valore immobile di euro 200.000 con durata di 10 anni.
Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese: Imposta sostitutiva € 250,00, spese di istruttoria, € 1.200,00, spese di perizia, € 300,00, spese per l'invio delle comunicazioni 0,00 euro, spese per assicurazione immobile 0,00 euro, spese di incasso rata 0,00 euro, spese di gestione pratica 0,00 euro.

Inoltre nel TAEG vengono ricompresi, laddove applicabili, i costi delle coperture assicurative facoltative (si veda esempio di calcolo nella tabella in calce) oppure richieste dalla Banca in circostanze specifiche (esempio: immobili posti a garanzia derivanti da donazione)

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 dell'indice di riferimento.

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

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

POLIZZA MUTUO FINECO	TASSO PERSONALIZZATO 0% FISSO 100% VARIABILE		TASSO PERSONALIZZATO 50% FISSO 50% VARIABILE		TASSO PERSONALIZZATO 90% FISSO 10% VARIABILE	
	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita
Importo Mutuo (comprensivo del premio della polizza)	€ 103.460,80	€ 101.011,60	€ 103.460,80	€ 101.011,60	€ 103.460,80	€ 101.011,60
Importo totale del credito	€ 98.241,35	€ 98.247,47	€ 98.241,35	€ 98.247,47	€ 98.241,35	€ 98.247,47
Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)	€ 31.328,40	€ 28.255,01	€ 33.928,14	€ 30.793,21	€ 35.974,93	€ 32.791,54
Importo totale dovuto dal cliente	€ 129.569,75	€ 126.502,48	€ 132.169,49	€ 129.040,68	€ 134.216,28	€ 131.039,01
Premio	€ 3.460,80	€ 1.011,60	€ 3.460,80	€ 1.011,60	€ 3.460,80	€ 1.011,60
Rata	€ 1.079,75	€ 1.054,19	€ 1.101,41	€ 1.075,34	€ 1.118,47	€ 1.091,99
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)						

	5,93%	5,38%	6,40%	5,84%	6,76%	6,19%
Tasso Annuo Nominale (TAN)	4,65%		5,08%		5,42%	

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per la richiesta di Liquidità di euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) ≤ 50% con durata di 10 anni includendo nel TAEG anche il costo del premio unico anticipato (finanziato) della polizza Mutui Fineco in capo ad un mutuatario 44enne e dipendente di impresa privata.
Per la determinazione del tasso applicabile alla specifica simulazione si faccia riferimento ai valori riportati nelle tabelle presenti nelle Sezioni Tasso di Interesse nominale annuo e Spread nonché al simulatore presente in area personale del sito Fineco.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Il finanziamento è concesso per un importo minimo di 60.000 Euro e massimo di 500.000 Euro. L'importo del finanziamento sarà massimo al 60% del valore dell'immobile accertato da perizia, richiesta dalla Banca in fase di valutazione della richiesta ed eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca. Sono finanziabili i soli immobili residenziali ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale "A".
	Durata	10 – 15 – 20 anni.
	Garanzie Accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento. Il costo della perizia è pari a 300 euro ed è a carico del cliente. Per maggiori dettagli si rimanda alla voce "Perizia tecnica" nella sezione "Spese per la stipula del contratto". L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.
TASSI	**Tasso di Interesse nominale annuo**	Tasso personalizzato calcolato come ponderazione della componente di tasso fisso e di tasso variabile scelta dal cliente in fase di stipula, arrotondato alla seconda cifra decimale. Durante la vita del mutuo il cliente ha la possibilità di modificare, aumentandola, la componente da attribuire al tasso fisso. In particolare: - La componente a tasso fisso, determinata in sede di stipula e costante per tutta la durata del finanziamento, è data dal tasso EurIrs di periodo del mutuo, maggiorato da uno spread (vedi tabella"spread") e ponderato per il peso indicato dal cliente. - Per la componente a tasso variabile, determinata in sede di stipula e variabile nel corso del finanziamento, il cliente può scegliere il parametro di indicizzazione (tasso Euribor 3 Mesi/360) maggiorato del relativo spread di durata (vedi tabella"spread"). Il tasso può variare secondo l'andamento del parametro di indicizzazione scelto. Gli indici di riferimento sono rilevati come segue: • Tassi EurIrs (rilevati a cura di ICE Benchmark Administration – IBA): sono rilevati il giorno 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente la delibera definitiva del mutuo (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei corrispondenti tassi EurIrs rilevati sul circuito Reuters in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più vicino. • Tassi Euribor 3 Mesi/360 (rilevati a cura dell'European Money Markets Institute – EMMI): sono rilevati sul circuito Reuters il giorno 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente la delibera definitiva del mutuo (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più vicino. **Attenzione: Si precisa che tale modalità di rilevazione si applica ai mutui richiesti dal 1/02/2023. Per le richieste antecedenti, gli indici sono calcolati come segue:** •Tassi EurIrs (rilevati a cura di ICE Benchmark Administration – IBA): sono rilevati il giorno 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente la delibera definitiva del mutuo (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei corrispondenti tassi EurIrs rilevati sul circuito Reuters in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) dei 2 mesi precedenti a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più vicino. • Tassi Euribor 3 Mesi/360 (rilevati a cura dell'European Money Markets Institute – EMMI): sono rilevati sul circuito Reuters il giorno 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente la delibera definitiva del mutuo (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) dei 2 mesi precedenti a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello di rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più vicino. Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. La variazione in aumento dell'indice di riferimento (Euribor) potrebbe determinare l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Si precisa che qualora il parametro di indicizzazione assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo o floor, tale per cui il parametro sarà considerato pari a zero. Il cliente ha inoltre la possibilità di aumentare la percentuale di mutuo rimborsata a tasso fisso definita al momento della stipula. La modifica della composizione del tasso appena esposta non modifica la durata originaria del mutuo. Alla quota di mutuo trasferita su tasso fisso, si applicherà l'EurIrs vigente alla data di esecuzione della modifica. In assenza di un parametro corrispondente, sarà applicato quello immediatamente superiore (ad esempio, in caso di mutuo con durata residua pari a 24 anni al momento della modifica della composizione del tasso sarà applicato l'EurIrs a 25 anni). La modifica della composizione del tasso può essere effettuata: • in ogni momento, dopo il pagamento della 12° rata, • in assenza di ritardi nel pagamento delle rate. La modifica della composizione del tasso è gratuita. Con modifiche successive della composizione del tasso è possibile aumentare nuovamente la componente fissa fino al raggiungimento del 100% di mutuo rimborsato a tasso fisso. Di seguito il valore dei tassi di riferimento, rilevati nella modalità sopra descritte, alla data di pubblicazione del presente documento. PARAMETRO DI RIFERIMENTO — VALORI DEL PARAMETRO Tasso Eurirs 10 anni — 2,55% Tasso Eurirs 15 anni — 2,70% Tasso Eurirs 20 anni — 2,70%

Tasso Eurirs 25 anni	2,70%
Tasso Eurirs 30 anni	2,65%
Tasso Euribor 3mesi/360	2,00%

Indice di riferimento

- Eurlrs corrispondente alla durata del finanziamento per la compomente erogata a tasso fisso

e

- Euribor 3 Mesi/360 per la componente di tasso variabile.

Spread

Gli spread applicati dipendono dal Loan To Value dell'operazione e dalla durata del mutuo pari sono rispettivamente pari a:
Per la clientela ordinaria:

	SPREAD TASSO FISSO	SPREAD TASSO VARIABILE
Durata	LTV ≤ 60%	LTV ≤ 60%
10	2,95%	2,65%
15	3,35%	2,75%
20	3,65%	2,85%

Sono previsti dei tassi agevolati riservati alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 250.000 euro e 500.000 euro pari a:

	SPREAD TASSO FISSO	SPREAD TASSO VARIABILE
Durata	LTV ≤ 60%	LTV ≤ 60%
10	2,10%	2,00%
15	2,50%	2,15%
20	2,80%	2,45%

Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 500.000 euro ed 1.000.000 di euro, sono riservati degli spread agevolati pari a:

	SPREAD TASSO FISSO	SPREAD TASSO VARIABILE
Durata	LTV ≤ 60%	LTV ≤ 60%
10	1,75%	1,65%
15	2,45%	2,10%
20	2,65%	2,20%

Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito superiore a 1.000.000 di euro, sono riservati degli spread agevolati pari a:

	SPREAD TASSO FISSO	SPREAD TASSO VARIABILE
Durata	LTV ≤ 60%	LTV ≤ 60%
10	1,50%	1,40%
15	1,90%	1,55%
20	2,30%	1,95%

Per la clientela a cui sono applicati tassi agevolati, la Banca si riserva il diritto di revocare il tasso agevolato laddove, anche a seguito dell'erogazione, le soglie di risparmio gestito scendessero sotto i livelli minimi, secondo quanto stabilito nel contratto di mutuo.

Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per stipule fissate entro i 30 giorni successivi. Oltre i 30 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione informativa precontrattuale aggiornata.

Tasso di interesse di preammortamento

Non applicabile. Il finanziamento non prevede alcuna tipologia di preammortamento né tecnico né finanziario.

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	**Istruttoria**	1200,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato. Nessuna spesa è dovuta in caso di rifiuto della pratica da parte della Banca nè in caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo.
		Perizia tecnica	300,00 €. Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato. Nessuna spesa è dovuta in caso di rifiuto della pratica da parte della Banca nè in caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo.
		Imposta sostitutiva	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Attualmente l'imposta è dovuta ai sensi del DPR 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative ai finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore di 18 mesi) in luogo

			dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, ed è pari allo 0,25% dell'importo finanziato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.
		Assicurazione Immobile	0,00 €. Il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca. Nel caso in cui sia posto a garanzia del mutuo un immobile derivante da donazione, la parte mutuataria, qualora la Banca lo richieda, è tenuta a fornire alla Banca, entro la delibera definitiva del mutuo, una polizza a premio unico anticipato che tuteli la Banca dal rischio derivante da eventuali azioni di riduzione o restituzione della donazione.
	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	0,00 €
		Spese di gestione annuale	0,00 €
		Incasso rata	0,00 € in caso di addebito delle rate sul conto corrente Fineco. In caso di domiciliazione della rata su un conto corrente diverso da Fineco Bank è previsto l'addebito della commissione di incasso rata di 3,50 euro (da pagare su ogni singola rata).
		Sollecito Pagamento rata	5,00 €
		Invio Comunicazioni	0,00 € periodiche inviate per via telematica mediante mezzi di comunicazione a distanza o rese disponibili nell'area riservata del sito internet della Banca oppure spedite per posta ordinaria; 0,95 € ulteriori comunicazioni richieste dai clienti (se non esenti per Legge) – spedite per posta ordinaria (importo addebitato sulla prima rata successiva all'invio della comunicazione)
		Accollo Mutuo	400,00 € (escluse eventuali spese ed onorari notarili)
		Costo rinnovo ipoteca	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e alle competenze notarili. La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno, con spesa a carico della parte mutuataria, per i mutui con durata superiore a 20 anni.
		Cancellazione ipoteca a seguito dell' estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario)	0,00 €. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
		Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	150,00 € oltre alle spese e competenze notarili.
		Variazione/restrizione ipoteca	220 € oltre alle spese e alle competenze notarili.
		Commissione di estinzione anticipata	Nessun compenso né altra prestazione sono dovuti a favore della Banca per rimborsi parziali, o estinzione totale anticipata del finanziamento.

PIANO DI AMMORTAMENTO	**Tipo di ammortamento**	Il piano di rimborso del finanziamento è ad ammortamento francese con rate mensili posticipate, comprensive di una quota di capitale e una quota di interessi costanti in ipotesi di invarianza dei tassi. Nel caso in cui il tasso sia costituito da una componente variabile, l'importo della rata varia in base all'andamento del valore di mercato del parametro di riferimento e proporzionalmente alla componente di tasso variabile scelta dal cliente. Tali, eventuali, variazioni del tasso di interesse comporteranno la rielaborazione del piano di ammortamento, con il ricalcolo delle rate di ammortamento successive (quota capitale e quota interessi), sulla base del debito e della durata residua.
	Tipologia Rata	Posticipata, comprensiva di una quota di capitale ed una quota di interessi calcolata in funzione del tasso di interesse del mutuo. La rata è variabile in presenza di una componente di tasso variabile.
	Modalità di Variazione del Tasso	In caso di mutui rimborsati per il 100% a tasso fisso, il tasso resta fisso per tutta la durata del finanziamento. In presenza di una percentuale di mutuo rimborsata a tasso variabile,a partire dalla seconda rata, il tasso varierà, proporzionalmente, in funzione della variazione del parametro di riferimento così rilevato: • In caso di indicizzazione all'Euribor 3mesi/360, l'indice viene calcolato come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di competenza della rata al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più vicino. Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto. Qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui il parametro sarà considerato pari a zero In caso di modifica della composizione del tasso per aumentare la componente di tasso fisso, il nuovo tasso personalizzato cambia in funzione della nuova composizione di tasso fisso e variabile e si applica al debito residuo del mutuo.

	Periodicità delle rate	Mensile. Nel caso in cui la scadenza del pagamento della rata coincida con un giorno festivo, l'addebito è posticipato al primo giorno lavorativo successivo. Per le rate con scadenza 31 dicembre, l'addebito è anticipato al giorno lavorativo precedente per ragioni fiscali.

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 PERSONALIZZATO 0% FISSO 100% VARIABILE**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale Valore Immobile € 200.000 euro	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
4,65%	10	€ 1.043,63	€ 1.124,34	€ 966,56
4,75%	15	€ 777,83	€ 872,00	€ 689,90
4,85%	20	€ 651,70	€ 756,54	€ 555,48

- **TASSO PERSONALIZZATO 50% FISSO 50% VARIABILE**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale Valore Immobile € 200.000 euro	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
5,08%	10	€ 1.064,57	€ 1.104,81	€ 986,23
5,40%	15	€ 811,79	€ 859,34	€ 721,36
5,60%	20	€ 693,55	€ 746,77	€ 593,53

- **TASSO PERSONALIZZATO 90% FISSO 10% VARIABILE**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale Valore Immobile € 200.000 euro	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
5,42%	10	€ 1.081,06	€ 1.089,16	€ 1.002,08
5,92%	15	€ 839,54	€ 849,13	€ 747,12
6,20%	20	€ 728,02	€ 738,79	€ 625,00

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

SERVIZI ACCESSORI

Tutti i prodotti e servizi offerti da Fineco sono dedicati ai correntisti Fineco.

La Banca, per ragioni tecniche e al fine di ottemperare alle procedure di adeguata verifica in ambito di normativa antiriciclaggio, non potrà istruire la richiesta ad erogare il mutuo se non in presenza di un conto corrente acceso presso di sé ed intestato ad almeno uno dei mutuatari.
Il cliente potrà richiedere di chiudere il conto corrente contestualmente alla presentazione della domanda di mutuo e/o in ogni momento successivo al termine della lavorazione della pratica (sia in caso di esito positivo che negativo).
Resta inteso che, in ogni caso, il conto corrente potrà essere chiuso solo dopo che la pratica di mutuo sia stata erogata o rifiutata dalla Banca oppure archiviata per rinuncia da parte del cliente.
Inoltre, qualora la richiesta di mutuo avvenga entro 30 giorni dall'apertura del conto corrente ed il cliente ne richieda la chiusura entro i 30 giorni successivi alla ricezione dell'esito della pratica di mutuo (positivo o negativo), la Banca rimborserà i canoni di conto corrente pagati dal cliente fino alla richiesta di estinzione del rapporto.
Alla chiusura del rapporto di conto corrente il cliente ha la facoltà di disporre l'addebito diretto delle rate su un conto di pagamento aperto presso altro intermediario in qualsiasi momento; in questo caso saranno addebitati i costi di "Incasso rata" indicati nel presente documento e sarà necessario, prima dell'estinzione del rapporto di conto corrente, indicare alla Banca le coordinate di un altro conto corrente operativo presso altra banca dove domiciliare l'addebito diretto e ricorrente delle rate in conto.
In caso di recesso dal conto corrente non sono comunque previste spese per l'invio delle comunicazioni periodiche.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso applicato al finanziamento più due punti percentuali.
Sospensione pagamento rate	Applicabile solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
Imposta di registro	Si rimanda alla voce "Imposta sostitutiva"
Tasse ipotecarie	Si rimanda alla voce "Imposta sostitutiva"

ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE

In associazione al finanziamento, in maniera facoltativa, è possibile sottoscrivere una polizza assicurativa, offerta in collaborazione con AXA France VIE / AXA France IARD, a copertura dei seguenti rischi:

Nome Polizza	Tipologia Garanzia	Destinatari/Requisiti	Caratteristiche
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita e Perdita di impiego)	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Disoccupazione	• Lavoratori dipendenti privati • Lavoratori dipendenti privati a tempo determinato	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di disoccupazione, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Inabilita' temporanea totale da infortunio e/o malattia	• Lavoratori autonomi e dipendenti pubblici	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Ricovero ospedaliero da infortunio e malattia	• Non lavoratori	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totaleda malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita)	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia	• Richiedenti Mutuo indipendentemente dalla categoria reddituale	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato .

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

In alcuni casi potrebbe essere richiesta la sottoscrizione di coperture assicurative aggiuntive. Esempio: in caso di immobile oggetto di garanzia derivante da donazione.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Giorni massimi 60.
(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente).

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documentazione anagrafica	Documento di identità - Codice fiscale - Stato di famiglia.
Documentazione reddituale	Copia di 2 delle ultime 3 buste paga disponibili (Lav.dipendenti/ Copia ultimi 2 cedolini o Obis M (Pensionati) Copia modello Unico ultimi 2 anni (Lav.autonomi) - Copia ultimo 730 o modello Unico.
Documentazione sull'immobile	Copia titolo di provenienza dell'immobile oggetto di garanzia

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca / intermediario il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).
Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.
La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla Banca subentrante di acquisire dalla Banca finanziatrice originaria l'esatto importo del proprio debito residuo.
Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute alla Banca finanziatrice originaria, quest'ultima è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1 percento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca finanziatrice originaria di rivalersi sulla Banca subentrante, nel caso in cui il ritardo è dovuto a cause imputabili alla Banca subentrante.
La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

Sostituzione

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

Generalmente non è possibile la surrogazione:

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

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totaleanticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie

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

a) il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a FinecoBank S.p.A. – Direzione Generale – Ufficio Reclami, indirizzo Piazza Durante 11 – indirizzo mail helpdesk@finecobank.com o indirizzo PEC finecobankspa.pec@actaliscertymail.it. La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento;
b) se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i tempi previsti, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per saper come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la facoltà per il Cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria;
c) ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR. (*www.conciliatorebancario.it* dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopraccitato procedimento presso l'ABF.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Apex	Sono considerati clienti Apex coloro che, nel mese di riferimento, presentino almeno €250.000 di Risparmio Gestito. A tali clienti vengono riservate alcune condizioni agevolate specificamente indicate nel Foglio Informativo. L'applicazione di tali condizioni è automatica e subordinata al mantenimento, in capo al cliente, dei requisiti richiesti per accedere alla qualifica di Apex, fatta salva la facoltà della Banca di prorogare le condizioni agevolate anche in caso di perdita dei requisiti. Al termine di ogni mese (alla chiusura dei mercati del penultimo giorno feriale di ciascun mese) verranno effettuati i conteggi relativi al Controvalore (dell'Asset e/o del Risparmio gestito) detenuto dal Cliente sul rapporto considerato (di seguito, Rapporto Rilevante), e, soltanto qualora si tratti di rapporto monointestato, verrà sommato quanto detenuto dal medesimo Cliente su tutti gli altri rapporti eventualmente in essere con la Banca, siano essi monointestati o cointestati, compresi quelli derivanti dall'attività di collocamento, i depositi collegati, Advice, a garanzia, i conti scudati -purché intestati a persone fisiche- ecc.. In tal caso, le eventuali condizioni agevolate verranno applicate soltanto al Rapporto Rilevante. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato, ai fini del conteggio del Controvalore, verrà considerato soltanto quanto presente su quel rapporto, ma le eventuali condizioni agevolate verranno applicate anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante. Ai fini della presente definizione, per i clienti sottoscrittori del contratto di consulenza Advice, gli investimenti finalizzati alla realizzazione del Piano Finanziario Personalizzato (cd. Portafoglio sotto Advice) vengono sempre considerati prodotti di Risparmio gestito. Esempi: 1. Nel caso di un soggetto A che, oltre al rapporto a lui singolarmente intestato (RapportoA), presenti anche rapporti cointestati con altri soggetti (ad esempio un Rapporto A+B ed uno A+C), nel calcolo del Controvalore del Rapporto Rilevante, verrà considerato, oltre a quanto di pertinenza del RapportoA, anche quanto presente nei rapporti cointestati (Rapporto A+B e Rapporto A+C). Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate solamente al Rapporto A.2. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato (Rapporto D+E) nel calcolo del Controvalore verrà considerato solo ed esclusivamente quanto detenuto sul medesimo Rapporto D+E. Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate al Rapporto D+E e, se esistenti, anche ai rapporti monointestati al soggetto D e/o al soggetto E. Sono, altresì, considerati Apex quei clienti che, nel trimestre precedente, abbiano generato sul Rapporto Rilevante, almeno € 3.000 di commissioni di trading on line. Le condizioni agevolate verranno applicate: - qualora il Rapporto Rilevante sia monointestato, esclusivamente a tale rapporto; - qualora il Rapporto Rilevante sia cointestato, anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante.
Asset	La liquidità e, in generale, gli investimenti detenuti dal cliente presso Fineco
Commissione per estinzione anticipata	Spesa aggiuntiva eventualmente chiesta al debitore per l'estinzione anticipata di un finanziamento.
Durata piano di ammortamento	È il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.
Euribor	L'Euribor (Euro InterBank Offered Rate), è il tasso interbancario che rappresenta il tasso medio d'interesse con cui i principali istituti bancari europei (le cosiddette "banche di riferimento") effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'area Euro. É calcolato giornalmente.
EurIrs	È il tasso di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. È pari alla media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap.
Ipoteca	Garanzia reale su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Loan To Value	Il Loan to value (LTV) è il rapporto tra il valore del finanziamento e quello dell'immobile posto a garanzia e soggetto a ipoteca a favore della Banca. Normalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.
Preammortamento	È il periodo intercorrente tra la data di stipula e il giorno di decorrenza dell'ammortamento.
Private	Sono considerati clienti Private coloro che nel mese di riferimento, presentano Asset per un controvalore complessivo non inferiore a €500.000. A tali clienti vengono riservate alcune condizioni agevolate specificamente indicate nel Foglio Informativo. L'applicazione di tali condizioni è automatica e subordinata al mantenimento in capo al cliente dei requisiti richiesti per ottenere la qualifica di Private come sopra indicati, fatta salva la facoltà della Banca di prorogare le condizioni agevolate anche in caso di perdita dei requisiti. Al termine di ogni mese (alla chiusura dei mercati del penultimo giorno feriale di ciascun mese), verranno effettuati i conteggi relativi agli Asset detenuti dal Cliente sul rapporto considerato (di seguito, Rapporto Rilevante), e, soltanto qualora si tratti di rapporto monointestato, verrà sommato quanto detenuto dal medesimo Cliente su tutti gli altri rapporti eventualmente in essere con la Banca, siano essi monointestati o cointestati, compresi quelli derivanti dall'attività di collocamento, i depositi collegati, Advice, a garanzia, i conti scudati -purché intestati a persone fisiche- ecc.. In tal caso, le eventuali condizioni agevolate verranno applicate soltanto al Rapporto Rilevante. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato, ai fini del conteggio del Controvalore, verrà considerato soltanto quanto presente su quel rapporto, ma le eventuali condizioni agevolate verranno applicate anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante. Esempi: 1. Nel caso di un soggetto A che, oltre al rapporto a lui singolarmente intestato (RapportoA), presenti anche rapporti cointestati con altri soggetti (ad esempio un Rapporto A+B ed uno A+C), nel calcolo del Controvalore del Rapporto Rilevante, verrà considerato, oltre a quanto di pertinenza del RapportoA, anche quanto presente nei rapporti cointestati (Rapporto A+B e Rapporto A+C). Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate solamente al Rapporto A. 2. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato (Rapporto D+E) nel calcolo degli Assetverrà considerato solo ed esclusivamente quanto detenuto sul medesimo Rapporto D+E. Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate al Rapporto D+E e, se esistenti, anche ai rapporti monointestati al soggetto D e/o al soggetto E.. Le condizioni agevolate

	verranno applicate: - qualora il Rapporto Rilevante sia monointestato, esclusivamente a tale rapporto; - qualora il Rapporto Rilevante sia cointestato, anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante.
Portabilità	Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio finanziamento e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di finanziamento che la concessione del nuovo finanziamento
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risparmio Gestito	I prodotti distribuiti da Fineco, sia online sia tramite la rete di consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede di Fineco, che rientrino nelle seguenti tipologie: Fondi di investimento e Sicav, Polizze vita Unitlinked, Indexlinked e a gestione separata, Gestioni Patrimoniali in Fondi (GPF), Gestioni Patrimoniali Mobiliari (GPM).
Spread	Maggiorazione applicata agli indici 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 di preammortamento	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.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	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 del 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 finanziamento è stato stipulato.
Testo Unico Bancario (T.U.B.)	Testo Unico Bancario, decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Data: 01/07/2025 Versione: 7/2025

INFORMAZIONI GENERALI
SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

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

MUTUO FINECO LIQUIDITA' - TASSO VARIABILE EURIBOR

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINECOBANK S.P.A.
FinecoBank S.p.A.
Sede legale 20131 Milano P.zza Durante, 11
Direzione Generale 42123 Reggio Emilia Via Rivoluzione d'Ottobre, 16
Capitale Sociale Euro 201.629.810,91, interamente sottoscritto e versato - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3015 - P.Iva 12962340159
Codice Fiscale e n. iscr. R.I. Milano-Monza-Brianza-Lodi 01392970404 - R.E.A. n. 1598155
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi
PEC: finecobankspa.pec@pec.finecobank.com
Numero verde: 800.92.92.92 (Info commerciali) | 800.52.52.52 (Assistenza Clienti)
Fax : 02.303482631
Sito internet www.finecobank.com
Email: helpdesk@finecobank.com

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

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

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

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.
Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del contratto sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un indice di riferimento fissato nel contratto (Euribor o, per la finalità Acquisto 1° Casa, anche BCE).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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

Finanziamento a tasso variabile con Floor

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un indice di riferimento fissato nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente. In particolare nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere contrattualmente stabilito un tasso minimo (floor) . in tal caso indipendentemente dalle

variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del floor. La previsione del floor, non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato che porterebbe il tasso del mutuo al di sotto del floor.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 98250 euro

Costo totale del credito: 25250,24 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 123500,24 euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,83%

Riferito ad un contratto di Credito immobilare per la richiesta di liquidità di euro 100.000 valore immobile 200.000 al tasso variabile euribor di 4,35% e durata di 10 anni rata di € 1.029,17

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese: Imposta sostitutiva 250,00 euro, spese di istruttoria, 1200,00 euro, spese di perizia, 300,00 euro, spese per l'invio delle comunicazioni 0,00 euro, spese per assicurazione immobile 0,00 euro, spese di incasso rata 0,00 euro, spese di gestione pratica 0,00 euro.

Inoltre nel TAEG vengono ricompresi, laddove applicabili, i costi delle coperture assicurative facoltative (si veda esempio di calcolo nella tabella in calce) oppure richieste dalla Banca in circostanze specifiche (esempio: immobili posti a garanzia derivanti da donazione)

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

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

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

Polizza Mutui Fineco	Garanzia Vita e Perdita di Impiego	Garanzia Vita
Importo Mutuo (comprensivo del premio della polizza)	€ 103.460,80	€ 101.011,60
Importo totale del credito	€ 98.241,35	€ 98.247,47
Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)	€ 29.532,99	€ 26.502,10
Importo totale dovuto dal cliente	€ 127.774,34	€ 124.749,57
Premio	€ 3.460,80	€ 1.011,60
Rata	€ 1.064,79	€ 1.039,58
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	5,61%	5,06%

Tasso Annuo Nominale (TAN)	4,35%
Durata	10

Riferito ad un contratto di credito immobiliare per la richiesta di liquidità di euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) ≤ 50% includendo nel TAEG anche il costo del premio unico anticipato (finanziato) della polizza Mutui Fineco in capo ad un mutuatario 44enne e dipendente di impresa privata.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Il finanziamento è concesso per un importo minimo di 60.000 Euro e massimo di 500.000 Euro. L'importo del finanziamento sarà massimo all'60% del valore dell'immobile accertato da perizia, richiesta dalla Banca in fase di valutazione della richiesta ed eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca. Sono finanziabili i soli immobili residenziali ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale "A".
	Durata	10 – 15 – 20
	Garanzie Accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento. Il costo della perizia è pari a 300 euro ed è a carico del cliente. Per maggiori dettagli si rimanda alla voce "Perizia tecnica" nella sezione "Spese per la stipula del contratto". L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.
TASSI DISPONIBILI	**Tasso di Interesse nominale annuo**	Tasso variabile. Euribor 3 Mese/360 + spread di durata. L'indice di riferimento è costituito dal tasso Euribor 3 Mese/360 (rilevato dall'European Money Market Institute – EMMI) vigente nel mese di delibera definitiva, maggiorato del relativo spread di durata. il tasso Euribor 3 Mese/360 vigente nel mese di delibera definitiva è rilevato sul circuito Reuters il giorno 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente la delibera definitiva del mutuo (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più vicino. **Attenzione: Si precisa che tale modalità di rilevazione si applica ai mutui richiesti dal 1/11/2022.** Per le richieste antecedenti, l'Euribor è calcolato come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) dei due mesi precedenti a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello di rilevazione. Pertanto, per prendere visione del TAN in vigore nel mese in corso, si rimanda al PIES ricevuto successivamente alla simulazione. Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. La variazione in aumento dell'indice di riferimento, rilevato periodicamente, potrebbe determinare l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Qualora il parametro di indicizzazione, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo o floor, tale per cui il parametro sarà considerato pari a zero. Il tasso applicato al contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro di riferimento secondo la regola sopra descritta e pari a: Durata / LTV ≤ 60% 10 / 4,35% 15 / 4,45% 20 / 4,55% Sono previsti dei tassi agevolati riservati alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 250.000 euro e 500.000 euro pari a: Durata / LTV ≤ 60% 10 / 3,70% 15 / 3,85% 20 / 4,15% Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 500.000 euro ed 1.000.000 di euro, sono riservati dei tassi agevolati pari a: Durata / LTV ≤ 60% 10 / 3,35% 15 / 3,80% 20 / 3,90% Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito superiore a 1.000.000 di euro, sono riservati dei tassi agevolati pari a: Durata / LTV ≤ 60% 10 / 3,10% 15 / 3,25%

20	3,65%

Per la clientela a cui sono applicati tassi agevolati, la Banca si riserva il diritto di revocare il tasso agevolato laddove, anche a seguito dell'erogazione, le soglie di risparmio gestito scendessero sotto i livelli minimi, secondo quanto stabilito nel contratto di mutuo.

Negli esempi sopra riportati,il parametro di riferimento è stato rilevato nella modalità descritte, alla data di pubblicazione del presente documento e aumentato del relativo spread di durata.

Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data, e resterà valido per stipule entro i 30 giorni successivi. Oltre i 30 giorni saranno applicati i tassi tempo per tempo vigenti o quelli definiti da una nuova delibera , come riportati nella documentazione informativa precontrattuale aggiornata.

Indice di riferimento

Euribor 3 Mesi/360

Spread

Il tasso di interesse sarà determinato aggiungendo al parametro di riferimento vigente nel mese di delibera derfinitiva uno spread percentuale in funzione della durata del mutuo pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	2,35%
15	2,45%
20	2,55%

Sono previsti dei tassi agevolati riservati alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 250.000 euro e 500.000 euro pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	1,70%
15	1,85%
20	2,15%

Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito compreso tra 500.000 euro ed 1.000.000 di euro, sono riservati degli spread agevolati pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	1,35%
15	1,80%
20	1,90%

Alla clientela che detiene in Fineco un risparmio gestito superiore a 1.000.000 di euro, sono riservati degli spread agevolati pari a:

Durata	LTV ≤ 60%
10	1,10%
15	1,25%
20	1,65%

Per la clientela a cui sono applicati tassi agevolati, la Banca si riserva il diritto di revocare il tasso agevolato laddove, anche a seguito dell'erogazione, le soglie di risparmio gestito scendessero sotto i livelli minimi, secondo quanto stabilito nel contratto di mutuo.

Lo spread di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data, e resterà valido per stipule entro i 30 giorni successivi. Oltre i 30 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti da una nuova delibera, come riportati nella documentazione informativa precontrattuale aggiornata.

Tasso di interesse di preammortamento

Non applicabile. Il finanziamento non prevede alcuna tipologia di preammortamento né tecnico né finanziario.

SPESE	Spese per la stipula del contratto	**Istruttoria**	1200,00 €. Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato. Nessuna spesa è dovuta in caso di rifiuto della pratica da parte della Banca nè in caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo.
		Perizia tecnica	300,00 € Le spese di perizia sono trattenute dall'importo erogato. Nessuna spesa è dovuta in caso di rifiuto della pratica da parte della Banca nè in caso di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di mutuo.
		Imposta sostitutiva	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Attualmente l'imposta è dovuta ai sensi del DPR 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative ai finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore di 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, ed è pari allo 0,25% dell'importo finanziato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.
		Assicurazione Immobile	0,00 €. Il costo è sostenuto interamente dalla Banca che ha stipulato, anche in qualità di assicurato e beneficiario, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile sui cui viene iscritta ipoteca. Nel caso in cui sia posto a garanzia del mutuo un immobile derivante da donazione, la parte mutuataria, qualora la Banca lo richieda, è tenuta a fornire alla Banca, entro la delibera definitiva del mutuo, una polizza a premio unico anticipato che tuteli la Banca dal rischio derivante da eventuali azioni di riduzione o restituzione della donazione.
	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	0,00 €.
		Spese di gestione annuale	0,00 €
		Incasso rata	0,00 € in caso di addebito delle rate sul conto corrente Fineco. In caso di domiciliazione della rata su un conto corrente diverso da Fineco è previsto l'addebito della commissione di incasso rata di 3,50 euro (da pagare su ogni singola rata).
		Sollecito Pagamento rata	5,00 €
		Invio Comunicazioni	0,00 € periodiche inviate per via telematica mediante mezzi di comunicazione a distanza o rese disponibili nell'area riservata del sito internet della Banca oppure spedite per posta ordinaria; 0,95 € ulteriori comunicazioni richieste dai clienti (se non esenti per Legge) – spedite per posta ordinaria (importo addebitato sulla prima rata successiva all'invio della comunicazione)
		Accollo mutuo	400,00 € (escluse eventuali spese ed onorari notarili)
		Costo rinnovo ipoteca	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e alle competenze notarili. La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno, con spesa a carico della parte mutuataria, per i mutui con durata superiore a 20 anni.
		Cancellazione ipoteca a seguito dell' estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario)	0,00 €. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito.
		Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	150,00 € oltre alle spese e competenze notarili.
		Variazione/restrizione ipoteca	220 € oltre alle spese e alle competenze notarili.
		Commissione di estinzione anticipata	Nessun compenso né altra prestazione sono dovuti a favore della Banca per rimborsi parziali, o estinzione totale anticipata del finanziamento.

PIANO DI AMMORTAMENTO	**Tipo di ammortamento**	Il piano di rimborso del finanziamento è ad ammortamento francese con rate (mensili) posticipate, comprensive di una quota di capitale e una quota di interessi. Le variazioni del tasso di interesse comporteranno la rielaborazione con frequenza mensile del piano di ammortamento in virtù delle nuove condizioni di tasso, con il ricalcolo delle rate (quote di capitale e quote di interesse) di ammortamento successive, sulla base del debito e della durata residua.
	Tipologia Rata	Variabile e posticipata comprensiva di una quota di capitale ed una quota di interessi.
	Modalità di Variazione del Tasso	Ad eccezione della prima rata, calcolata in base al tasso Euribor 3 Mesi/360 di stipula del mutuo, maggiorato del relativo spread, le rate successive sono calcolate in base al tasso Euribor 3 Mesi/360, rilevato sul circuito Reuters il giorno 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di decorrenza della rata come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor 3 Mesi/360 in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo successivo) del mese precedente al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi), e arrotondato allo 0,05% più) vicino. Il Tasso Euribor rilevato come sopra viene poi maggiorato dello spread contrattualizzato.

		Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto. Qualora l'indice di riferimento, assuma un valore inferiore a zero, la banca applica, il c.d. tasso minimo, tale per cui l'indice sarà considerato pari a zero.
	Periodicità delle rate	Mensile. Nel caso in cui la scadenza del pagamento della rata coincida con un giorno festivo, l'addebito è posticipato al primo giorno lavorativo successivo. Per le rate con scadenza 31 dicembre, l'addebito è anticipato al giorno lavorativo precedente per ragioni fiscali.

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale Valore Immobile € 200.000 euro	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
4,35%	10	€ 1.029,17	€ 1.109,13	€ 952,84
4,45%	15	€ 762,44	€ 855,47	€ 675,67
4,55%	20	€ 635,35	€ 738,72	€ 540,68

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

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

SERVIZI ACCESSORI

Tutti i prodotti e servizi offerti da Fineco sono dedicati ai correntisti Fineco.

La Banca, per ragioni tecniche e al fine di ottemperare alle procedure di adeguata verifica in ambito di normativa antiriciclaggio, non potrà istruire la richiesta ad erogare il mutuo se non in presenza di un conto corrente acceso presso di sé ed intestato ad almeno uno dei mutuatari.
Il cliente potrà richiedere di chiudere il conto corrente contestualmente alla presentazione della domanda di mutuo e/o in ogni momento successivo al termine della lavorazione della pratica (sia in caso di esito positivo che negativo).
Resta inteso che, in ogni caso, il conto corrente potrà essere chiuso solo dopo che la pratica di mutuo sia stata erogata o rifiutata dalla Banca oppure archiviata per rinuncia da parte del cliente.
Inoltre, qualora la richiesta di mutuo avvenga entro 30 giorni dall'apertura del conto corrente ed il cliente ne richieda la chiusura entro i 30 giorni successivi alla ricezione dell'esito della pratica di mutuo (positivo o negativo), la Banca rimborserà i canoni di conto corrente pagati dal cliente fino alla richiesta di estinzione del rapporto.
Alla chiusura del rapporto di conto corrente il cliente ha la facoltà di disporre l'addebito diretto delle rate su un conto di pagamento aperto presso altro intermediario in qualsiasi momento; in questo caso saranno addebitati i costi di "Incasso rata" indicati nel presente documento e sarà necessario, prima dell'estinzione del rapporto di conto corrente, indicare alla Banca le coordinate di un altro conto corrente operativo presso altra banca dove domiciliare l'addebito diretto e ricorrente delle rate in conto.
In caso di recesso dal conto corrente non sono comunque previste spese per l'invio delle comunicazioni periodiche.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso applicato al finanziamento più due punti percentuali.
Sospensione pagamento rate	Applicabile solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, allo svincolo, alla cancellazione o al rinnovo di ipoteca.
Imposta di registro	Si rimanda alla voce "Imposta sostitutiva"
Tasse ipotecarie	Si rimanda alla voce "Imposta sostitutiva"

ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE

In associazione al finanziamento, **in maniera facoltativa**, è possibile sottoscrivere una polizza assicurativa, offerta in collaborazione con AXA France VIE / AXA France IARD, a copertura dei seguenti rischi:

Nome Polizza	Tipologia Garanzia	Destinatari/Requisiti	Caratteristiche
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita e Perdita di impiego)	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Disoccupazione	• Lavoratori dipendenti privati • Lavoratori dipendenti privati a tempo determinato	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di disoccupazione, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Inabilita' temporanea totale da infortunio e/o malattia	• Lavoratori autonomi e dipendenti pubblici	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia • Ricovero ospedaliero da infortunio e malattia	• Non lavoratori	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/ inabilità temporanea totaleda malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento per le Garanzie Vita, pari a 10 anni per le Garanzie Lavoro. **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato/ un indennizzo, in caso di inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio, corrispondente a ciascuna rata del finanziamento scadente durante il periodo di disoccupazione successivo, con un massimo di 12 rate e di 36 rate complessivamente durante tutta la durata dell'assicurazione. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato. Per le Garanzie Lavoro, in caso di rinnovo dopo il decimo anno, il premio diventerà annuale.
Polizza Mutuo Fineco (Garanzia Vita)	• Decesso • Invalidita' permanente totale da infortunio e/o malattia	• Richiedenti Mutuo indipendentemente dalla categoria reddituale	La polizza ha le seguenti caratteristiche: **Età minima** 18 anni, **massima** 64 anni al momento della sottoscrizione e non superiore a 75 anni alla scadenza della copertura assicurativa. **Rischio assicurato**: decesso del mutuatario assicurato/ invalidità totale permanente da infortunio e/o malattia/. **Durata copertura**: pari alla durata del finanziamento **Prestazione assicurata**: il rimborso di un importo pari al debito residuo del finanziamento in caso di decesso dell'assicurato. **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato .

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

In alcuni casi potrebbe essere richiesta la sottoscrizione di coperture assicurative aggiuntive. Esempio: in caso di immobile oggetto di garanzia derivante da donazione.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Giorni massimi 60.
(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente).

Disponibilità dell'importo
L'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell' atto notarile.
(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documentazione anagrafica	Documento di identità - Codice fiscale - Stato di famiglia.
Documentazione reddituale	Copia di 2 delle ultime 3 buste paga disponibili (Lav.dipendenti/ Copia ultimi 2 cedolini o Obis M (Pensionati) Copia modello Unico ultimi 2 anni (Lav.autonomi) - Copia ultimo 730 o modello Unico.
Documentazione sull'immobile	Copia titolo di provenienza dell'immobile dato a garanzia

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca / intermediario il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).
Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.
La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla Banca subentrante di acquisire dalla Banca finanziatrice originaria l'esatto importo del proprio debito residuo.
Nel caso in cui la surrogazione non si perfeziona entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute alla Banca finanziatrice originaria, quest'ultima è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1 percento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca finanziatrice originaria di rivalersi sulla Banca subentrante, nel caso in cui il ritardo è dovuto a cause imputabili alla Banca subentrante.
La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

Sostituzione

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

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

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totaleanticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie

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

a) il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a FinecoBank S.p.A. – Direzione Generale – Ufficio Reclami, indirizzo Piazza Durante 11 – indirizzo mail helpdesk@finecobank.com o indirizzo PEC finecobankspa.pec@actaliscertymail.it. La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento;
b) se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i tempi previsti, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per saper come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la facoltà per il Cliente e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria;
c) ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:
- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR. (*www.conciliatorebancario.it* dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.
La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il sopraccitato procedimento presso l'ABF.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Apex	Sono considerati clienti Apex coloro che, nel mese di riferimento, presentino almeno €250.000 di Risparmio Gestito. A tali clienti vengono riservate alcune condizioni agevolate specificamente indicate nel Foglio Informativo. L'applicazione di tali condizioni è automatica e subordinata al mantenimento, in capo al cliente, dei requisiti richiesti per accedere alla qualifica di Apex, fatta salva la facoltà della Banca di prorogare le condizioni agevolate anche in caso di perdita dei requisiti. Al termine di ogni mese (alla chiusura dei mercati del penultimo giorno feriale di ciascun mese) verranno effettuati i conteggi relativi al Controvalore (dell'Asset e/o del Risparmio gestito) detenuto dal Cliente sul rapporto considerato (di seguito, Rapporto Rilevante), e, soltanto qualora si tratti di rapporto monointestato, verrà sommato quanto detenuto dal medesimo Cliente su tutti gli altri rapporti eventualmente in essere con la Banca, siano essi monointestati o cointestati, compresi quelli derivanti dall'attività di collocamento, i depositi collegati, Advice, a garanzia, i conti scudati -purché intestati a persone fisiche- ecc.. In tal caso, le

	eventuali condizioni agevolate verranno applicate soltanto al Rapporto Rilevante. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato, ai fini del conteggio del Controvalore, verrà considerato soltanto quanto presente su quel rapporto, ma le eventuali condizioni agevolate verranno applicate anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante. Ai fini della presente definizione, per i clienti sottoscrittori del contratto di consulenza Advice, gli investimenti finalizzati alla realizzazione del Piano Finanziario Personalizzato (cd. Portafoglio sotto Advice) vengono sempre considerati prodotti di Risparmio gestito. Esempi: 1. Nel caso di un soggetto A che, oltre al rapporto a lui singolarmente intestato (RapportoA), presenti anche rapporti cointestati con altri soggetti (ad esempio un Rapporto A+B ed uno A+C), nel calcolo del Controvalore del Rapporto Rilevante, verrà considerato, oltre a quanto di pertinenza del RapportoA, anche quanto presente nei rapporti cointestati (Rapporto A+B e Rapporto A+C). Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate solamente al Rapporto A.2. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato (Rapporto D+E) nel calcolo del Controvalore verrà considerato solo ed esclusivamente quanto detenuto sul medesimo Rapporto D+E. Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate al Rapporto D+E e, se esistenti, anche ai rapporti monointestati al soggetto D e/o al soggetto E. Sono, altresì, considerati Apex quei clienti che, nel trimestre precedente, abbiano generato sul Rapporto Rilevante, almeno € 3.000 di commissioni di trading on line. Le condizioni agevolate verranno applicate: - qualora il Rapporto Rilevante sia monointestato, esclusivamente a tale rapporto; - qualora il Rapporto Rilevante sia cointestato, anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante.
Asset	La liquidità e, in generale, gli investimenti detenuti dal cliente presso Fineco
Commissione per estinzione anticipata	Spesa aggiuntiva eventualmente chiesta al debitore per l'estinzione anticipata di un finanziamento.
Durata piano di ammortamento	È il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.
Euribor	L'Euribor (Euro InterBank Offered Rate), è il tasso interbancario che rappresenta il tasso medio d'interesse con cui i principali istituti bancari europei (le cosiddette "banche di riferimento") effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'area Euro. É calcolato giornalmente.
Ipoteca	Garanzia reale su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Loan to value (LTV)	Il Loan to value (LTV) è il rapporto tra il valore del finanziamento e quello dell'immobile posto a garanzia e soggetto a ipoteca a favore della Banca. Normalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.
Preammortamento	È il periodo intercorrente tra la data di stipula e il giorno di decorrenza dell'ammortamento.
Private	Sono considerati clienti Private coloro che nel mese di riferimento, presentano Asset per un controvalore complessivo non inferiore a €500.000.A tali clienti vengono riservate alcune condizioni agevolate specificamente indicate nel Foglio Informativo. L'applicazione di tali condizioni è automatica e subordinata al mantenimento in capo al cliente dei requisiti richiesti per ottenere la qualifica di Private come sopra indicati, fatta salva la facoltà della Banca di prorogare le condizioni agevolate anche in caso di perdita dei requisiti. Al termine di ogni mese (alla chiusura dei mercati del penultimo giorno feriale di ciascun mese), verranno effettuati i conteggi relativi agli Asset detenuti dal Cliente sul rapporto considerato (di seguito, Rapporto Rilevante), e, soltanto qualora si tratti di rapporto monointestato, verrà sommato quanto detenuto dal medesimo Cliente su tutti gli altri rapporti eventualmente in essere con la Banca, siano essi monointestati o cointestati, compresi quelli derivanti dall'attività di collocamento, i depositi collegati, Advice, a garanzia, i conti scudati -purché intestati a persone fisiche- ecc.. In tal caso, le eventuali condizioni agevolate verranno applicate soltanto al Rapporto Rilevante. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato, ai fini del conteggio del Controvalore, verrà considerato soltanto quanto presente su quel rapporto, ma le eventuali condizioni agevolate verranno applicate anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante. Esempi: 1. Nel caso di un soggetto A che, oltre al rapporto a lui singolarmente intestato (RapportoA), presenti anche rapporti cointestati con altri soggetti (ad esempio un Rapporto A+B ed uno A+C), nel calcolo del Controvalore del Rapporto Rilevante, verrà considerato, oltre a quanto di pertinenza del RapportoA, anche quanto presente nei rapporti cointestati (Rapporto A+B e Rapporto A+C). Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate solamente al Rapporto A. 2. Nel caso in cui il Rapporto Rilevante sia cointestato (Rapporto D+E) nel calcolo degli Assetverrà considerato solo ed esclusivamente quanto detenuto sul medesimo Rapporto D+E. Le condizioni agevolate, se di spettanza, verranno applicate al Rapporto D+E e, se esistenti, anche ai rapporti monointestati al soggetto D e/o al soggetto E.. Le condizioni agevolate verranno applicate: - qualora il Rapporto Rilevante sia monointestato, esclusivamente a tale rapporto; - qualora il Rapporto Rilevante sia cointestato, anche ai rapporti monointestati esistenti presso la Banca a nome dei singoli cointestatari del Rapporto Rilevante.
Portabilità	Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio finanziamento e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di finanziamento che la concessione del nuovo finanziamento.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risparmio Gestito	I prodotti distribuiti da Fineco, sia online sia tramite la rete di consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede, che rientrino nelle seguenti tipologie: Fondi di investimento e Sicav, Polizze vita Unitlinked, Indexlinked e a gestione separata, Gestioni Patrimoniali in Fondi (GPF), Gestioni Patrimoniali Mobiliari (GPM).
Spread	Maggiorazione applicata agli indici 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 di preammortamento	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.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	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 del 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 finanziamento è stato stipulato.
Testo Unico Bancario (T.U.B.)	Testo Unico Bancario, decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Data: 01/07/2025 Versione: 7/2025