Foglio informativo n.493/016
Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare

Informazioni sulla banca

Fideuram – Intesa Sanpaolo Private Banking S.p.A., in forma abbreviata Fideuram S.p.A.

Sede Legale: Piazza San Carlo, 156 10121 Torino
Sede Secondaria con Rappresentanza Stabile: Via Melchiorre Gioia, 22 20124 Milano

Per chiamate dall'Italia: 800.099300

Per chiamate dall'Estero: +39.011.4629281

Capitale Sociale Euro 300.000.000,00

Registro Imprese di Torino e Codice Fiscale 00714540150

Società partecipante al Gruppo IVA Intesa Sanpaolo – Partita IVA 11991500015 (IT11991500015) N. Iscr. Albo Banche 1175

Codice ABI 3296.1

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Appartenente al Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo" iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Socio Unico Direzione e Coordinamento Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sito internet: www.fideuram.it

Che cos'è il credito immobiliare in generale

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 ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare

Il Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare è un finanziamento a tasso fisso o variabile con durata inferiore a 10 anni, che può essere richiesto da Clienti Consumatori correntisti di Fideuram da almeno 30 giorni esclusivamente per finalità immobiliare.

Per l'erogazione del finanziamento, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del finanziamento in unica soluzione potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa.

Il finanziamento deve essere assistito da garanzia pignoratizia. Non sono previste le facoltà di sospensione rate e flessibilità durata.

A cosa serve: a finanziare le spese per l'acquisto e/o ristrutturazione di immobili, ad uso abitativo, non abitativo (quali ad es. loft, box non pertinenziali, ecc.) o commerciale, ubicati in uno stato membro dell'Unione Europea.

A chi si rivolge: a clienti consumatori residenti in Italia (aventi un'età compresa tra i 18 e gli 80 anni non compiuti al momento della scadenza del finanziamento) percettori di reddito in euro, già clienti titolari di conto corrente da almeno 30 giorni assistiti da Private Banker. Sono esclusi i clienti assistiti da Direct Banker e i clienti che sono titolari di conto corrente con Servizio Moneta Attiva e/o Saving Map.

I tipi di credito immobiliare e i loro rischi

Finanziamento a Tasso Fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).

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

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

Caratteristiche del Finanziamento a rimborso rateale a Medio-Lungo Termine con finalità immobiliare

Il "finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare" può essere rimborsato in rate con periodicità mensile, trimestrale o semestrale posticipate, decorrenti dalla data di stipula del contratto.

La durata del finanziamento va da un minimo di 19 mesi ad un massimo di 9 anni e 11 mesi in caso di rata mensile, 9 anni e 9 mesi in caso di rata trimestrale, 9 anni e 6 mesi in caso di rata semestrale, oltre il periodo di preammortamento tecnico intercorrente dalla data di stipula del contratto fino all'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni).

Il prodotto può avere un piano di rimborso ordinario a tasso fisso o variabile oppure un piano di rimborso light, anch'esso a tasso fisso o variabile.

Piano di rimborso ordinario

Il piano di rimborso del finanziamento a tasso fisso si caratterizza per un tasso di interesse e una rata periodica definiti all'erogazione dello stesso e immutati per tutta la durata del finanziamento, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Il piano di rimborso del finanziamento a tasso variabile si caratterizza per il tasso di interesse e la rata di ammortamento che variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese in caso di rata mensile, Euribor 3 mesi in caso di rata trimestrale, Euribor 6 mesi in caso di rata semestrale) stabilito contrattualmente.

Il rimborso del finanziamento avviene mediante pagamento posticipato di rate di ammortamento comprensive di capitale ed interesse.

È previsto un periodo di preammortamento tecnico che decorre dalla data di stipula del finanziamento e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). In caso di tasso variabile gli interessi del preammortamento tecnico vengono addebitati nella prima rata di soli interessi maturati dalla data di erogazione fino alla fine del mese. In caso di tasso fisso gli interessi relativi al preammortamento tecnico vengono addebitati e conglobati nella prima rata di ammortamento.

Piano di rimborso light

Il piano di rimborso light del finanziamento a tasso fisso si caratterizza per un tasso di interesse e una rata periodica definiti all'erogazione dello stesso e immutati per tutta la durata del finanziamento, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Il piano di rimborso light del finanziamento a tasso variabile si caratterizza per il tasso di interesse e la rata di ammortamento che variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese in caso di rata mensile, Euribor 3 mesi in caso di rata trimestrale, Euribor 6 mesi in caso di rata semestrale) stabilito contrattualmente.

Nell'ambito del piano di rimborso light, il Cliente può scegliere tra:

- rimborso del capitale in un'unica soluzione alla data di scadenza del finanziamento (denominato "bullet"), con pagamento periodico di rate composte da soli interessi. La durata del finanziamento è di 24 o 36 mesi con pari periodo di preammortamento finanziario, ad eccezione dell'ultima rata comprensiva di tutto il capitale e una quota di interessi. L'ultima rata costituita da capitale è comprensiva anche della quota interessi.
- rimborso rateale, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi (piano di ammortamento francese). La durata del preammortamento finanziario (12 o 24 o 36 mesi) è a scelta del cliente in fase di domanda del finanziamento.

Per i finanziamenti con periodo di preammortamento finanziario (finanziamenti a tasso fisso o variabile con piano di rimborso light) fino a 36 mesi, la durata massima del finanziamento comprende il periodo di preammortamento tecnico e finanziario. Nel periodo di preammortamento finanziario le rate sono costituite dalla sola quota interessi.
Gli interessi decorrono dal giorno di stipula del contratto coincidente con il giorno di erogazione della somma.

Per entrambe le modalità di rimborso (bullet o rateale) è previsto un periodo di preammortamento tecnico che decorre dalla data di stipula del finanziamento e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Gli interessi del preammortamento tecnico vengono addebitati nella prima rata di soli interessi maturati dalla data di erogazione fino alla fine del mese.

Per saperne di più

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.Bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito/Costo totale del credito/Importo totale dovuto dal Cliente/Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso fisso

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un finanziamento di importo di € 100.000,00 e durata 5 anni con rate mensili. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico (€ 644,44) al TAN 8,000%, interessi di ammortamento (€ 21.658,39) al TAN 8,000%, con spese di istruttoria di € 400,00, spese di invio delle comunicazioni di legge pari a 0,00 €, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento pari a 0,00 €, imposta sostitutiva pari a 0,00 €, i costi del pegno ipotizzando l'acquisizione in garanzia di una Gestione Patrimoniale già posseduta da più di 30 giorni per un controvalore(*) di € 130.000,00 che prevede un costo indicativo ricorrente dell' 1,50% annuo oltre all'imposta di bollo su strumento finanziario acquisito a pegno pari a euro 260,00. I costi di garanzia possono variare qualora l'oggetto del pegno sia rappresentato da altri strumenti finanziari diversi dalla Gestione Patrimoniale. In caso di acquisizione in garanzia di polizza assicurativa è necessario che la stessa sia sottoscritta da almeno 90 giorni di calendario.

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO	COSTO TOTALE DEL CREDITO	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)
€ 99.600,00	€ 33.752,83	€ 133.352,83	12,169%

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso variabile

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un finanziamento di importo di € 100.000,00 e durata 5 anni con rate mensili. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico (€ 858,25) al 10,442%, interessi di ammortamento (€ 28.808,33) al 10,442%, con spese di istruttoria di € 400,00, spese di invio delle comunicazioni di legge pari a € 0,00, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento pari a 0,00 €, imposta sostitutiva pari a 0,00 €, i costi del pegno ipotizzando l'acquisizione in garanzia di una Gestione Patrimoniale già posseduta da più di 30 giorni per un controvalore(*) di € 130.000,00 che prevede un costo indicativo ricorrente dell' 1,50% annuo oltre all'imposta di bollo su strumento finanziario acquisito a pegno pari a euro 260,00.

I costi di garanzia possono variare qualora l'oggetto del pegno sia rappresentato da altri strumenti finanziari diversi dalla Gestione Patrimoniale. In caso di acquisizione in garanzia di polizza assicurativa è necessario che la stessa sia sottoscritta da almeno 90 giorni di calendario.

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO	COSTO TOTALE DEL CREDITO	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)
€ 99.600,00	€ 41.116,58	€ 140.716,58	15,376%

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

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso fisso con piano di rimborso light

a) Rimborso rateale

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un finanziamento di importo di € 100.000,00 e durata 5 anni, con durata del preammortamento finanziario di 36 mesi. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico (€ 644,44) al TAN 8,000%, preammortamento finanziario (€ 23.333,45) al TAN 8,000%, interessi di ammortamento (€ 8.545,52) al TAN 8,000%, con spese di istruttoria di € 400,00, spese di invio delle comunicazioni di legge pari a € 0,00, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento pari a 0,00 €, imposta sostitutiva pari a 0,00 €, i costi del pegno ipotizzando l'acquisizione in garanzia di una Gestione Patrimoniale già posseduta da più di 30 giorni per un controvalore(*) di € 130.000,00 che prevede un costo indicativo ricorrente dell' 1,50% annuo oltre all'imposta di bollo su strumento finanziario acquisito a pegno pari a euro 260,00.

I costi di garanzia possono variare qualora l'oggetto del pegno sia rappresentato da altri strumenti finanziari diversi dalla Gestione Patrimoniale. In caso di acquisizione in garanzia di polizza assicurativa è necessario che la stessa sia sottoscritta da almeno 90 giorni di calendario.

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO	COSTO TOTALE DEL CREDITO	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)
€ 99.600,00	€ 43.973,41	€ 143.573,41	11,056%

b) Rimborso bullet

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un finanziamento di importo di € 100.000,00 da rimborsare in un'unica soluzione alla data di scadenza del finanziamento, con periodo di preammortamento finanziario di 59 mesi durante i quali le rate sono composte da soli interessi. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico (€ 644,44) TAN 8,000%, preammortamento finanziario (€ 38.666,86) TAN 8,000%, interessi di ammortamento dell'ultima rata (€ 666,67) TAN 8,000%, con spese di istruttoria di € 400,00, spese di invio delle comunicazioni di legge pari a € 0,00, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento pari a 0,00 €, imposta sostitutiva pari a 0,00 €, i costi del pegno ipotizzando l'acquisizione in garanzia di una Gestione Patrimoniale già posseduta da più di 30 giorni per un controvalore(*) di € 130.000,00 che prevede un costo indicativo ricorrente dell' 1,50% annuo oltre all'imposta di bollo su strumento finanziario acquisito a pegno pari a euro 260,00.

I costi di garanzia possono variare qualora l'oggetto del pegno sia rappresentato da altri strumenti finanziari diversi dalla Gestione Patrimoniale. In caso di acquisizione in garanzia di polizza assicurativa è necessario che la stessa sia sottoscritta da almeno 90 giorni di calendario.

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO	COSTO TOTALE DEL CREDITO	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)
€ 99.600,00	€ 51.427,97	€ 151.027,97	10,626%

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso variabile con piano di rimborso light

a) Rimborso rateale

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un finanziamento di importo di € 100.000,00 e durata 5 anni, con un periodo di preammortamento finanziario di 36 mesi durante i quali le rate sono composte da soli interessi. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico (€ 858,25) al 10,442%, interessi di preammortamento finanziario (€ 30.496,30) al 10,442%, interessi di ammortamento (€ 11.220,16) al 10,442%, con spese di istruttoria di € 400,00, spese di invio delle comunicazioni di legge pari a € 0,00, incasso rata e avviso scadenza

o quietanza di pagamento pari a 0,00 €, imposta sostitutiva pari a 0,00 €, i costi del pegno ipotizzando l'acquisizione in garanzia di una Gestione Patrimoniale già posseduta da più di 30 giorni per un controvalore(*) di € 130.000,00 che prevede un costo indicativo ricorrente dell' 1,50% annuo oltre all'imposta di bollo su strumento finanziario acquisito a pegno pari a euro 260,00.

I costi di garanzia possono variare qualora l'oggetto del pegno sia rappresentato da altri strumenti finanziari diversi dalla Gestione Patrimoniale. In caso di acquisizione in garanzia di polizza assicurativa è necessario che la stessa sia sottoscritta da almeno 90 giorni di calendario.

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO	COSTO TOTALE DEL CREDITO	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)
€ 99.600,00	€ 54.024,71	€ 153.624,71	13,795%

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

b) Rimborso bullet

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un finanziamento di importo di € 100.000,00 da rimborsare in un'unica soluzione alla data di scadenza del finanziamento, con periodo di preammortamento finanziario di 59 mesi durante i quali le rate sono composte da soli interessi. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico (€ 858,25) al 10,442%, interessi di preammortamento finanziario (€ 50.493,41) al 10,442%, interessi di ammortamento (€ 886,85) al 10,442%, con spese di istruttoria di € 400,00, spese di invio delle comunicazioni di legge pari a € 0,00, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento pari a 0,00 €, imposta sostitutiva pari a 0,00 €, i costi del pegno ipotizzando l'acquisizione in garanzia di una Gestione Patrimoniale già posseduta da più di 30 giorni per un controvalore(*) di € 130.000,00 che prevede un costo indicativo ricorrente dell' 1,50% annuo oltre all'imposta di bollo su strumento finanziario acquisito a pegno pari a euro 260,00.

I costi di garanzia possono variare qualora l'oggetto del pegno sia rappresentato da altri strumenti finanziari diversi dalla Gestione Patrimoniale. In caso di acquisizione in garanzia di polizza assicurativa è necessario che la stessa sia sottoscritta da almeno 90 giorni di calendario.

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO	COSTO TOTALE DEL CREDITO	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)
€ 99.600,00	€ 63.688,51	€ 163.288,51	13,379%

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

(*) Il controvalore della garanzia è stato determinato tenendo conto del rischio connesso alla natura dell'oggetto del pegno (cosiddetto scarto d'uso).

Dettaglio delle condizioni economiche

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso fisso

CARATTERISTICHE	
Importo Massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile è pari a € 15.000.000,00. L'importo minimo finanziabile è pari a € 76.000,00.
Durata	Da 19 mesi a massimo 9 anni e 11 mesi in caso di rata mensile, 9 anni e 9 mesi in caso di rata trimestrale, 9 anni e 6 mesi in caso di rata semestrale, oltre il periodo di preammortamento tecnico.
Garanzie accettate	Garanzia pignoratizia
Tasso di interesse nominale annuo	Massimo 8,000%
Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso variabile

CARATTERISTICHE	
Importo Massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile è pari a € 15.000.000,00. L'importo minimo finanziabile è pari a € 76.000,00.
Durata	Da 19 mesi a massimo 9 anni e 11 mesi in caso di rata mensile, 9 anni e 9 mesi in caso di rata trimestrale, 9 anni e 6 mesi in caso di rata semestrale, oltre il periodo di preammortamento tecnico.
Garanzie accettate	Garanzia pignoratizia
Tasso di interesse nominale annuo	Variabile: indice di riferimento più spread. (sez. Indice di riferimento / Spread). Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.
Indice di riferimento	Rata mensile: Euribor 1 mese (base 360) Rata trimestrale: Euribor 3 mesi (base 360) Rata semestrale: Euribor 6 mesi (base 360) Parametro rilevato il penultimo giorno lavorativo antecedente la decorrenza di ciascuna rata.
Spread	Massimo 8,000%
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso fisso con piano di rimborso light

CARATTERISTICHE	
Importo Massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile è pari a € 15.000.000,00. L'importo minimo finanziabile è pari a € 76.000,00.
Durata	a) Rimborso rateale preammortamento finanziario di 12 o 24 o 36 mesi, comprensivo del periodo di preammortamento tecnico, a cui si aggiunge un periodo di ammortamento ordinario a copertura della durata scelta per il finanziamento, che può essere minimo 19 mesi, massimo: - 9 anni e 11 mesi in caso di rata mensile, - 9 anni e 9 mesi in caso di rata trimestrale, - 9 anni e 6 mesi in caso di rata semestrale b) Rimborso bullet Per il finanziamento light è possibile scegliere il rimborso "bullet" di durata di 24 o 36 mesi. In caso di preammortamento finanziario fino a 36 mesi, la durata massima del finanziamento comprende il periodo di preammortamento tecnico e finanziario.
Garanzie accettate	Garanzia pignoratizia
Tasso di interesse nominale annuo	Massimo 8,000%
Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento
Tasso di interesse di preammortamento finanziario	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso variabile con piano di rimborso light

CARATTERISTICHE	
Importo Massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile è pari a € 15.000.000,00. L'importo minimo finanziabile è pari a € 76.000,00.

Durata	a) Rimborso rateale preammortamento finanziario di 12 o 24 o 36 mesi, comprensivo del periodo di preammortamento tecnico, a cui si aggiunge un periodo di ammortamento ordinario a copertura della durata scelta per il finanziamento, che può essere minimo 19 mesi, massimo: - 9 anni e 11 mesi in caso di rata mensile, - 9 anni e 9 mesi in caso di rata trimestrale, - 9 anni e 6 mesi in caso di rata semestrale b) Rimborso bullet Per il finanziamento light è possibile scegliere il rimborso "bullet" di durata di 24 o 36 mesi. In caso di preammortamento finanziario fino a 36 mesi, la durata massima del finanziamento comprende il periodo di preammortamento tecnico e finanziario.
Garanzie accettate	Garanzia pignoratizia
Tasso di interesse nominale annuo	Variabile: indice di riferimento più spread. (sez. Indice di riferimento / Spread) Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato
Indice di riferimento	Rata mensile: Euribor 1 mese (base 360) Rata trimestrale: Euribor 3 mesi (base 360) Rata semestrale: Euribor 6 mesi (base 360) Parametro rilevato il penultimo giorno lavorativo antecedente la decorrenza di ciascuna rata.
Spread	Massimo 8,000%
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento
Tasso di interesse di preammortamento finanziario	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Spese comuni a tutti i piani di rimborso

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	Massimo 0,4000% sull'importo del finanziamento con un minimo di € 150,00
Imposta sostitutiva	L'obbligatorietà della garanzia pignoratizia comporta l'assoggettamento ad imposta di registro dello 0,50% solamente nel c.d. "caso d'uso" ai sensi dall'articolo 6 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico sull'imposta di registro, Dpr n. 131/1986 se ed in quanto non trovi applicazione per scelta del cliente l'opzione per l'imposta sostitutiva ("sostitutiva" delle diverse imposte "d'atto", come l'imposta di registro e l'imposta di bollo) dello 0,25% prevista per i finanziamenti a medio lungo termine prevista dall'art. 15 del Dpr n. 601/73. In assenza di applicazione dell'imposta sostitutiva sul finanziamento, nel caso di erogazione del finanziamento a favore di conti correnti presso altre banche, sul singolo contratto trova applicazione l'imposta di bollo di € 16,00 (art. 2, comma 2-bis, della Tariffa Allegata al Dpr n. 642/72).

Spese per la gestione del rapporto

Costo emissione comunicazioni di legge cartacea	€ 0,00
Costo emissione comunicazioni di legge on line (*)	€ 0,00
Incasso rata	Esente
Avviso cartaceo di scadenza e/o quietanza di pagamento	€ 0,00
Avviso on line di scadenza e/o quietanza di pagamento	€ 0,00

Rilascio duplicato di quietanza o di rimborso anticipato	€ 1,00 archiviato in formato elettronico € 10,00 archiviato in formato cartaceo
Estinzione anticipata totale o parziale	Esente

(*) Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito del contratto denominato 'MyKey'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi dedicati.

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	Finanziamento a tasso variabile e fisso: Francese
	Finanziamento a tasso variabile e fisso con piano di rimborso light: Francese, Bullet
Tipologia di rata	Finanziamento a Tasso Fisso: Costante Finanziamento a Tasso Variabile: Variabile Bullet: in un'unica soluzione
Periodicità delle rate	Mensile / Trimestrale / Semestrale

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.

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso fisso

Le rate di seguito esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi vengono corrisposti con la prima rata di ammortamento (costituita da quota capitale e quota interessi).

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
8,000%	19 mesi	€ 5.621,03	Non previsto	Non previsto
8,000%	36 mesi	€ 3.133,64	Non previsto	Non previsto
8,000%	60 mesi	€ 2.027,64	Non previsto	Non previsto
8,000%	84 mesi	€ 1.558,62	Non previsto	Non previsto
8,000%	119 mesi	€ 1.219,95	Non previsto	Non previsto

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso variabile

Le rate di seguito esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata, che vengono corrisposti con una rata costituita unicamente da interessi di preammortamento tecnico.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
10,442%	19 mesi	€ 5.749,72	€ 5.845,62	€ 5.654,70
10,442%	36 mesi	€ 3.264,19	€ 3.362,47	€ 3.167,56
10,442%	60 mesi	€ 2.163,20	€ 2.266,73	€ 2.062,35
10,442%	84 mesi	€ 1.699,73	€ 1.808,88	€ 1.594,22
10,442%	119 mesi	€ 1.369,23	€ 1.486,47	€ 1.256,88

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso fisso con piano di rimborso light

Le rate di seguito esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata, che vengono corrisposti con una rata costituita unicamente da interessi di preammortamento tecnico.

a) Rimborso rateale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata del periodo di preammortamento finanziario (solo quota interessi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
8,000%	19 mesi	€ 666,67	€ 14.669,20	Non previsto	Non previsto
8,000%	36 mesi	€ 666,67	€ 8.698,85	Non previsto	Non previsto
8,000%	60 mesi	€ 666,67	€ 4.522,73	Non previsto	Non previsto
8,000%	84 mesi	€ 666,67	€ 2.441,30	Non previsto	Non previsto
8,000%	119 mesi	€ 666,67	€ 1.572,65	Non previsto	Non previsto

b) Rimborso bullet

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata del periodo di preammortamento finanziario (solo quota interessi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
8,000%	24 mesi	€ 666,67	€ 100.666,67	Non previsto	Non previsto
8,000%	30 mesi	€ 666,67	€ 100.666,67	Non previsto	Non previsto
8,000%	36 mesi	€ 666,67	€ 100.666,67	Non previsto	Non previsto

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Finanziamento a rimborso rateale a medio-lungo termine con finalità immobiliare a tasso variabile con piano di rimborso light

Le rate di seguito esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata, che vengono corrisposti con una rata costituita unicamente da interessi di preammortamento tecnico.

a) Rimborso rateale.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata del periodo di preammortamento finanziario (solo quota interessi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
10,442%	19 mesi	€ 886,85	€ 14.775,34	€ 14.870,10	€ 14.680,89
10,442%	36 mesi	€ 886,85	€ 8.800,24	€ 8.891,37	€ 8.709,65
10,442%	60 mesi	€ 886,85	€ 4.623,00	€ 4.713,81	€ 4.533,27
10,442%	84 mesi	€ 886,85	€ 2.545,62	€ 2.640,93	€ 2.452,45
10,442%	119 mesi	€ 886,85	€ 1.684,92	€ 1.788,35	€ 1.585,08

b) Rimborso bullet.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata del periodo di preammortamento finanziario (solo quota interessi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni*	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
10,442%	24 mesi	€ 886,85	€ 100.886,85	€ 1.056,72	€ 716,99
10,442%	30 mesi	€ 886,85	€ 100.858,25	€ 1.056,72	€ 716,99
10,442%	36 mesi	€ 886,85	€ 100.886,85	€ 1.056,72	€ 716,99

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Servizi accessori

Non previsti

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse pro tempore vigente per il finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali annui.
Estinzione anticipata	Esente
Rilascio certificato di sussistenza	€ 51,00

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria: 40 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, fatti salvi i casi in cui:
- risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente.

Disponibilità dell'importo la disponibilità dell'importo coincide con la data di erogazione del finanziamento.

***** Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

	Tutti	Lavoratore dipendente	Lavoratore autonomo/socio
Documenti anagrafici - reddituali	Documento d'identità richiedente	Copia contratto di lavoro / scheda anagrafica centro per l'impiego	Ultima certificazione unica

	Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale	Dichiarazione anzianità lavorativa	Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone
	Codice fiscale richiedente	Ultimo modello 730	Ultimi due modelli unici
	Copia deposito titoli altre banche	Ultima tre busta paga	Istruzione alla CCIAA soggetti/società
	Documentazione altri redditi		Iscrizione albo professionale
	Certificato di matrimonio		Bilancio
	Stato di famiglia		Quietanza pagamento mod.F24 o ricevuta telematica di pagamento dello stesso
	Certificato storico di residenza in carta libera (in originale) per ogni intestatario (in caso di cittadini stranieri appartenenti/non appartenenti all'Unione Europea)		
	Documentazione spesa da finanziare		

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 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 altro finanziatore, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

l momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Recesso dal contratto

Il Consumatore ha diritto di recedere dal contratto, senza penalità e senza dover indicare il motivo, entro 14 giorni di calendario dalla data di conclusione del contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a "Reclami di Fideuram S.p.A., P.le G. Douhet 31, 00143 Roma"
- per posta elettronica alla casella: reclami@fideuram.it
- per posta elettronica certificata (PEC) a: reclami@pec.fideuram.it,
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie" del sito internet della Banca. La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente e la Banca, per esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, possono ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR; il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. Le "Guide e la modulistica relative all'ABF e il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Reclami e risoluzione delle controversie.

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 verrà applicato il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito.

Legenda

Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza.
Euribor	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, si prega di fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI - European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor). Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016 come successivamente modificato ed integrato (il "Regolamento Benchmark"). In mancanza di rilevazione temporanea sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento previsto in questo contratto ("Indice"), si applicheranno le previsioni di cui al piano previsto per l'Indice dall'art. 28, paragrafo 2, del regolamento (UE) 2016/1011 (Piano di Sostituzione) – sezione: Indice alternativo in caso di cessazione o variazione sostanziale dell'indice –, pubblicato sul sito internet della Banca, al quale si rinvia. Ai sensi dell'art. 118 – bis del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 (T.U.B.) la Banca provvede, entro trenta giorni, a dare notizia della variazione sostanziale (quale, ad esempio, la variazione a seguito della quale l'indice viene considerato non più rappresentativo) o della cessazione dell'indice di riferimento mediante comunicazione in forma scritta o su altro supporto durevole; la modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, all'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità del finanziamento.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del finanziamento e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni).
Periodo di preammortamento finanziario	Il periodo di preammortamento finanziario è il periodo che decorre al termine del periodo di preammortamento tecnico e la cui durata viene definita contrattualmente. In tale periodo le rate sono composte da soli interessi di preammortamento finanziario calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo e non è previsto il rimborso di quote del capitale. Terminato il periodo di preammortamento finanziario comincia a decorrere il periodo di ammortamento (rate composte da quota capitale e quota interessi di ammortamento).
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.
Quietanza	Atto con il quale un soggetto ricevente una determinata somma accetta il corrispettivo esonerando il cedente a qualsiasi ulteriore richiesta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante per il periodo a tasso fisso	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per i periodi a tasso fisso.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del finanziamento.
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.
Tasso di interesse di preammortamento finanziario	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 di preammortamento tecnico	Il tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'ultimo giorno del medesimo mese.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Tale tasso è applicato nel periodo di preammortamento e nel periodo di ammortamento.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È 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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.