

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
“MUTUO MEDIOLANUM BCE”
(non denominato in valuta estera)**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA MEDIOLANUM S.p.A.

Sede legale e Direzione Generale: 20079 Basiglio (MI) - Palazzo Meucci - Milano 3 - Via Ennio Doris
Telefono: +39 02 9049.1 Fax: +39 02 9049 2550

Sito Internet: www.bancamediolanum.it e-mail: info@mediolanum.it

Numero verde: **800.107.107**

Banca iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia al n. 5343, Iscr. Registro delle Imprese di Milano n. 02124090164, Codice Fiscale 02124090164 e Partita IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum, Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: “Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi” e “Sistema di garanzia delle operazioni aventi ad oggetto strumenti finanziari”.

Capitale sociale: € 600.546.328,40 sottoscritto e versato.

Banca Mediolanum non si avvale di servizi di mediazione creditizia per il tramite di agenti in attività finanziaria o mediatori del credito

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE:

Qualifica: FAMILY / PRIVATE BANKER _____

Nome e Cognome _____

Indirizzo/Sede _____ Città _____

Telefono _____ Fax _____ e-mail _____

Delibera iscrizione all'Albo dei Promotori Finanziari n. _____ del _____

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 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, tasso principale delle operazioni di rifinanziamento BCE (MRO), etc.).

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.

Altro

In particolare, il **Mutuo Mediolanum BCE** è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado pari al 200% del capitale erogato.

Può essere richiesto da persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile, nonché per lo scambio o la surrogazione di un mutuo presso un altro istituto.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate in relazione all'indice di riferimento, ovvero il tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (tasso BCE).

Per poter concedere il mutuo, Banca Mediolanum richiede obbligatoriamente adeguate coperture assicurative per i rischi derivanti da danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria come in dettaglio indicate nella successiva sezione "Servizi accessori".

LE OPZIONI DI MUTUO MEDIOLANUM BCE

Durante il periodo di ammortamento, il Mutuo Mediolanum BCE consente di esercitare le seguenti opzioni:

a) **saltare la rata**: (cioè non corrispondere alla scadenza pattuita la rata di ammortamento del mutuo), al massimo sei volte per anno di ammortamento e non più di diciotto volte nell'intera durata del finanziamento, ad esclusione dell'ultimo anno. Tale opzione prevede che la durata iniziale del mutuo venga allungata per un numero di mesi corrispondenti al numero dei mesi di sospensione delle rate.

Per saperne di più:

Sono disponibili sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della Banca www.bancamediolanum.it, nella sezione Trasparenza, le Guide pratiche di Banca d'Italia: (i) "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta del mutuo e (ii) "La Centrale dei Rischi in parole semplici", una guida che illustra in parole semplici cos'è la Centrale Rischi e come funziona, definendo l'utilità di questa banca dati per famiglie, imprese e per il sistema bancario e finanziario.

Risoluzione stragiudiziale delle controversie

Sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it e sul sito della Banca www.bancamediolanum.it, nella sezione Trasparenza, è disponibile una Guida pratica contenente le informazioni di base per la presentazione del ricorso all'ABF (Arbitro Bancario Finanziario) che offre un'alternativa stragiudiziale per la risoluzione delle eventuali controversie insorte con la Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio rappresentativo n°1:

Importo totale del credito	98.530,00 €
Costo totale del credito	81.948,46 €
Importo totale dovuto dal cliente	180.478,46 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,97 %*

*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'indice BCE, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo

(es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all' erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 98.530,00 €. Costo totale del credito 81.948,46 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 € e interessi di 79.478,46 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 180.478,46 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 6,50 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice BCE pari a 4,50 rilevato il 14/09/2023 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 2,00 %). Qualora l'indice BCE assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread.

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.

Esempio rappresentativo n°2:

Importo totale del credito	97.906,00 €
Costo totale del credito	82.572,46 €
Importo totale dovuto dal cliente	180.478,46 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	7,06 %****

****Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'indice BCE, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all' erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.906,00 €. Costo totale del credito 82.572,46 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, e interessi di 79.478,46 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 180.478,46 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 6,50 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice BCE pari a 4,50 rilevato il 14/09/2023 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 2,00 %). Qualora l'indice BCE assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	<p>Per acquisto: per acquisto della 1° e della 2° casa, 80% del minore tra (i) il valore di perizia dell'immobile e (ii) il valore indicato per l'acquisto nella proposta di acquisto o nel preliminare di compravendita o nel compromesso. Per scambio: debito residuo maggiorato del 25% (massimo 80% del valore dell'immobile)</p> <p>Per ristrutturazione: max 100% del costo dei lavori di ristrutturazione con i seguenti limiti: 80% del valore della 1° casa o della 2° casa (percentuale calcolata rispetto al valore dell'immobile a lavori eseguiti).</p>

	Durata	Tasso variabile: minimo 10 e massimo 20 anni (per surrogazione min. 15 anni).
	Garanzie accettate	È necessario effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca di primo grado pari al 200% del capitale erogato da parte di un perito indipendente incaricato da Banca Mediolanum e individuato tra professionisti in possesso di idonei requisiti. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel Territorio italiano. Il costo della perizia ("perizia tecnica", vedi costi nella sezione "Spese") è riconosciuto direttamente da Banca Mediolanum al soggetto terzo che la esegue. <i>La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi (es. fideiussione o altre garanzie ritenute idonee).</i>
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile: indice "BCE" più spread. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Per il Mutuo Mediolanum BCE a tasso variabile è previsto che qualora l'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di interesse risultasse, alle relative date di rilevazione- tenuto conto dell'arrotondamento ai 5 centesimi superiore- di segno negativo, il tasso di interesse annuo applicato per il periodo di riferimento, sarà comunque pari allo spread. Ne deriva che qualora ad esempio in un mutuo a tasso variabile, il tasso di riferimento fosse di segno negativo, questo non andrà a diminuire lo spread applicato al mutuo e non consentirà quindi al mutuatario di beneficiare di una riduzione della rata.
	Indice di riferimento	Indice "BCE" (Main Refinancing Operations) applicato dalla Banca Centrale Europea alle operazioni di rifinanziamento al sistema bancario rilevato l'ultimo giorno lavorativo (giorni feriali con esclusione del sabato) antecedente l'inizio di ciascun periodo mensile di interessi e applicato alle rate mensili scadenti il primo giorno di ogni mese solare secondo il criterio di calcolo giorni 360 diviso 360. N.B.: Qualora l'indice di riferimento "BCE" risultasse, alle relative date di rilevazione, - tenuto conto dell'arrotondamento ai 5 centesimi superiore – di segno negativo, il tasso di interesse annuo applicato per il trimestre di riferimento, sarà comunque pari allo spread. L'indice "BCE" è rilevato dalla Banca Centrale Europea e disponibile sul sito www.ecb.de alla voce "Main refinancing operations (fixed rate)" ovvero dei principali quotidiani economici. Qualora dovesse esservi una difformità fra il valore dell'indice di riferimento pubblicato sul predetto sito web (www.ecb.europa.eu) prevarrà sempre quello pubblicato su quest'ultimo. Si precisa infine che qualora l'indice di riferimento non sia più rilevato e non fosse sostituito da disposizioni di legge, si assumerà il tasso applicato nel periodo mensile precedente maggiorato del relativo spread.

	Spread	2,00%
	Tasso di interesse di pre-ammortamento	Coincide con il tasso di interesse nominale annuo

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,90% dell'importo finanziato (minimo 700,00 € e massimo 1.800,00 €). 700,00 € per i Clienti titolari, in veste di "primi intestatari", di patrimonio detenuto, al momento della richiesta di Mutuo, presso le società del Gruppo Mediolanum e composto, per almeno 100.000 euro, da prodotti di Risparmio Gestito, o con patrimonio totale per almeno 2.000.000 di euro. In caso si surroga, le spese di istruttoria non verranno applicate.
		Perizia tecnica	Le spese di perizia sottoelencate si riferiscono a singole unità immobiliari unicamente residenziali con relative pertinenze esclusive. Per mutui con unica erogazione: - Euro 320,00 per ogni perizia Per mutui con erogazione a tranches (SAL): - Euro 750,00 (fino ad un massimo di n. 3 perizie) - Euro 250,00 per ogni eventuale sopralluogo successivo Euro 280 per un'eventuale controperizia Euro 60 perizia desk-top (senza sopralluogo) Sono previste maggiorazioni delle spese (concordate preventivamente con il cliente) per perizie su immobili non ricompresi nel punto precedente. In caso di surroga, le spese di perizia non verranno applicate.
		Coperture assicurative contro i danni all'immobile	Vedere Sezione "Servizi accessori"
		Imposta Sostitutiva	0,25% dell'importo finanziato per 1a casa; 2,00% per 2a casa (ad esclusione dei casi di surrogazione).
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 50,00 annui (addebitate nel mese di gennaio a partire dall'anno successivo alla stipula dell'atto di mutuo). Si riferiscono alle spese annue di gestione amministrativa (ivi comprese le spese di incasso rate, invio comunicazioni e rendiconti se richiesti in formato cartaceo, rilascio certificazione annuale interessi).
		Incasso rata	L'incasso della rata, il cui costo è ricompreso alla voce "Gestione pratica", può avvenire: - con addebito automatico sul c/c intrattenuto presso Banca Mediolanum S.p.A.; - con mandato Sepa Direct Debit (SDD) su conto corrente intrattenuto presso altro Istituto di Credito.
		Invio comunicazioni in formato cartaceo	Il cui costo è ricompreso alla voce "Gestione pratica"

	Invio comunicazioni in formato elettronico	Gratuite
	Esercizio opzione saltare la rata	Gratuito
	Stralcio ipotecario Variazione/restrizione/ trasferimento ipoteca	Minimo euro 280,00; massimo euro 580,00 (escluso spese notarili).
	Accollo mutuo	Euro 180,00
	Liberazione garante	Minimo Euro 180,00; massimo Euro 460,00
	Rinnovo ipotecario	Euro 80,00 (escluse le spese notarili) applicate nel caso di finanziamento di durata superiore a 20 anni (ivi compresi i casi di surroga)
	Rimborso spese uscita procuratore	Euro 300,00 (escluso i casi di surrogazione)
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Mutuo Mediolanum BCE prevede la possibilità di scegliere tra le seguenti tipologie di ammortamento: Francese
	Tipologia rata	Il piano di ammortamento Francese prevede rate costanti, durata fissa e tasso variabile in funzione dell'indice di riferimento. In caso di mutuo ristrutturazione a tranches durante l'esecuzione dei lavori, e comunque non oltre i termini massimi stabiliti all'atto di mutuo per terminare i lavori stessi, le rate saranno composte da rate di preammortamento.
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza il 1° giorno di ogni mese di durata del mutuo.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (AL NETTO DEI COSTI RELATIVI AI SERVIZI ACCESSORI*)

Mutuo a tasso variabile con ammortamento francese e Mutuo a tasso misto partenza variabile 3 o 5 anni, importo finanziato euro 100.000,00 in caso di Loan To Value (LTV) inferiore o pari a 60

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale finanziato*	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (**)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (**)
6,50 %	10 anni	1.135,48 €	1.239,86 €	1.036,38 €
6,50 %	15 anni	871,11 €	984,74 €	764,99 €
6,50 %	20 anni	745,57 €	867,82 €	632,65 €

*Per il calcolo esemplificativo dell'importo della rata del finanziamento comprensiva dei costi relativi alle polizze obbligatorie e/o facoltative, consultare la successiva sezione "Servizi accessori".

** Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso lo sportello e le succursali di Banca Mediolanum e sul sito internet www.bancamediolanum.it.

SERVIZI ACCESSORI

Per beneficiare delle condizioni descritte in questo documento, il cliente consumatore deve sottoscrivere e mantenere in vigore per l'intera durata del contratto idonea copertura assicurativa contro i danni all'immobile, di cui di seguito si portano i requisiti minimi:

- **Rischi assicurati:** danni all'immobile derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta aeromobili;
- **Durata copertura:** pari alla durata del mutuo;
- **Tipologia di premio:** Premio Unico Anticipato o Premio Annuo;
Prestazione assicurata: la polizza deve prevedere un indennizzo pari al valore per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato assicurato determinato da soggetto indipendente incaricato da Banca Mediolanum e individuato tra professionisti in possesso di idonei requisiti. In attesa delle risultanze della predetta perizia, al solo fine di consentire al cliente di reperire sul mercato una polizza che soddisfi le caratteristiche sopra menzionate, il predetto valore di ricostruzione a nuovo è ottenuto detraendo il 20% dal valore commerciale dell'immobile dichiarato dal cliente all'atto della presentazione della predetta richiesta, riportato nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES) allegato alla richiesta di mutuo, alla voce "Valore stimato del bene immobile ai fini della predisposizione del presente prospetto informativo" nella sezione 3 "Caratteristiche principali del contratto di credito". In caso di mutuo per ristrutturazione, tale valore terrà conto anche dell'importo dei preventivi lavori presentati alla Banca e sarà quindi calcolato sulla base della stima del valore immobile a fine lavori. Resta inteso che ai fini della concessione del mutuo il valore di ricostruzione a nuovo sarà quello che stabilirà il perito; tuttavia, qualora tale ultimo valore, per eccesso o per difetto, differisse da quello utilizzato ai fini delle coperture assicurative già eventualmente stipulate o in fase di stipulazione con Compagnie terze, Banca Mediolanum non richiederà alcuna integrazione o modifica delle condizioni contrattuali.
- **Beneficiario:** Banca Mediolanum solo nel caso di Compagnie diverse da Mediolanum Assicurazioni S.p.A.

Pertanto, il mutuatario deve mettere a disposizione della Banca una o più polizze emessa o emesse da un'impresa di assicurazione italiana, ovvero da un'impresa di assicurazione autorizzata in Italia ai sensi degli articoli 26 e 28 del D.Lgs nr. 209/2005 che fornisca o forniscano obbligatoriamente le coperture assicurative per i rischi da danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria così come in dettaglio sopra indicati.

Le coperture eventualmente stipulate con Compagnie terze dovranno essere presentate entro i 10 giorni antecedenti la data di stipula dell'atto di mutuo.

Ai fini dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra, il mutuatario può aderire alla seguente polizza collettiva "Incendio e Scoppio" stipulata tra Mediolanum Assicurazioni S.p.A. e Banca Mediolanum S.p.A., della quale Banca Mediolanum è distributore. In tale caso, beneficiario della prestazione assicurativa sarà sempre la persona fisica (o le persone fisiche) intestataria del contratto di mutuo:

- Copertura contro i danni all'immobile: polizza "Incendio e Scoppio" (Convenzione n. 994-01-4261243): copertura da eventi causati da incendio, fulmine, esplosione, scoppio; caduta aeromobili; fumo; bang sonico; urto di veicoli stradali; fenomeno elettrico; demolizione e sgombero; fenomeni atmosferici;

sovraccarico di neve; scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici o dolosi, sabotaggio; atti di terrorismo; ricorso terzi. Pagamento con Premio Unico anticipato finanziato pari a 0,195 per mille per ciascun anno di durata del mutuo, moltiplicato per il valore di ricostruzione a nuovo determinato da soggetto indipendente incaricato da Banca Mediolanum e individuato tra professionisti in possesso di idonei requisiti.

Esempio di premio calcolato su un mutuo di durata pari a 20 anni e valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di 160.000,00 euro: Premio Unico anticipato pari a 624,00 euro = 0,195‰ * durata mutuo 20 anni * valore di costruzione a nuovo 160.000,00 euro.

In relazione al suddetto premio unico anticipato, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a 127,61 euro corrispondente al 25% del medesimo premio al netto delle imposte (113,57 euro).

Si specifica nell'esempio di seguito l'importo della rata di mutuo comprensiva o in assenza del costo della suddetta polizza:

“POLIZZA “INCENDIO E SCOPPIO” (Premio Unico finanziato)	
Importo della rata di mutuo comprensiva della Polizza “Incendio e Scoppio”	Importo della rata di mutuo in assenza della Polizza “Incendio e Scoppio”
745,57 € *	
di cui 4,66 € per Polizza “Incendio e Scoppio”	745,57 € *

* la rata rimane la medesima sia in caso di adesione alla polizza collettiva di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. sia in caso di sottoscrizione di una polizza incendio e scoppio con Compagnie Terze in quanto l'importo finanziato (100.000 € come riportato negli esempi rappresentativi della sezione "Quanto può costare il finanziamento") rimane lo stesso. La sola differenza riguarda il fatto che in caso di adesione alla polizza “Incendio e Scoppio” di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. il relativo premio unico anticipato viene trattenuto dall'importo finanziato al momento dell'erogazione del credito. In questo caso l'importo a disposizione del mutuatario (importo totale del credito) sarà pertanto inferiore.

Importo totale del credito	
In caso di adesione alla “Polizza “Incendio e Scoppio”	In assenza della Polizza “Incendio e Scoppio”
97.906,00 €	98.530,00 €

In ogni caso, per le caratteristiche della polizza “Incendio e Scoppio” si rinvia al relativo Set Informativo (disponibile sul sito www.mediolanumassicurazioni.it e presso gli Uffici dei Family Banker di Banca Mediolanum) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

Nelle ipotesi di surroga del mutuo il Cliente s'impegna a mettere a disposizione della Banca la copertura o le coperture assicurative (qualora esistente/i) per i rischi derivanti da incendio, esplosione, scoppio e caduta aeromobili dell'immobile oggetto di ipoteca. In tal caso, la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura (es. in riferimento a massimali, rischi assicurati, durata etc.) non dovranno

risultare peggiorative/inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca e sopra indicate. In ogni caso, il Cliente prende atto e accetta che dovrà comunque garantire le coperture assicurative richieste nel rispetto dei requisiti minimi precisati.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

L'Aderente/Assicurato ha la facoltà di recedere dal contratto assicurativo entro 60 giorni dal momento in cui lo stesso si è concluso, dandone comunicazione scritta alla Compagnia a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto delle spese amministrative, pari a euro 25,00, delle imposte versate dalla Compagnia e della quota di premio relativo al rischio corso nel periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto.

Trascorso detto periodo, l'Aderente/Assicurato ha facoltà di recedere ad ogni ricorrenza annuale della polizza con un preavviso di almeno 60 giorni, secondo le medesime modalità sopra indicate. Anche in tal caso avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto delle spese amministrative, delle imposte versate e della eventuale quota relativa al rischio corso nel periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto, con efficacia dalla fine dell'annualità assicurativa in cui tale facoltà è stata esercitata.

In ogni caso, si richiama l'attenzione del Cliente sulle conseguenze che potrebbero derivare in caso di recesso dai contratti relativi ai servizi accessori al contratto di credito e, in particolare, in caso di mancata osservanza da parte del mutuatario degli impegni relativi al mantenimento della copertura accessoria obbligatoria contro i danni all'immobile.

Qualora la copertura assicurativa cessi per qualsivoglia causa e il Cliente non fornisca alla Banca, nei termini contrattualmente previsti, documentazione idonea a comprovare la sostituzione della stessa con altra copertura avente i requisiti previsti, la Banca avrà facoltà di stipulare analoga copertura assicurativa, addebitando i relativi costi al Cliente.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso annuo pari a due punti in più del tasso "Euribor 365 a 3 mesi". Resta inteso che, se al momento della conclusione del contratto tale tasso fosse superiore a quello determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 e successive modifiche, il tasso effettivamente convenuto sarà quello corrispondente al tasso soglia così come determinato ai sensi della predetta legge.
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Adempimenti notarili	Costo non di pertinenza della Banca applicato da professionisti esterni a carico del cliente. In caso di surrogazione, le spese notarili sono a carico della Banca, che le regolerà direttamente con il Notaio rogante, qualora il cliente si avvalga dei notai individuati dalla Banca stessa. In caso contrario, quest'ultima si riserva la facoltà di procedere solo previa positiva valutazione dell'economicità dell'operazione.

Imposta di registro	Secondo la normativa pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la normativa pro tempore vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: massimo 35 giorni decorrenti dalla data di ricezione da parte della Banca della richiesta del Cliente, correttamente compilata e sottoscritta dallo stesso e completa di tutti i documenti richiesti a corredo.

Disponibilità dell'importo: erogazione contestuale alla stipula del contratto con delega al notaio di consegnare la somma alla parte mutuataria decorsi 10 giorni dalla data di iscrizione dell'ipoteca nel grado convenuto, salvo diverse disposizioni previste dal contratto di mutuo. In caso di erogazione in più tranches, l'importo viene reso disponibile in 3 tranches (durata massima lavori: 15 mesi) seguendo lo stato di avanzamento dei lavori.

Validità della perizia: massimo 180 giorni dal giorno del sopralluogo del perito indipendente incaricato da Banca Mediolanum.

Validità della delibera: massimo 90 giorni. In caso di delibera favorevole, ovvero di accoglimento della richiesta di mutuo da parte della Banca, l'atto di mutuo dovrà essere stipulato entro 90 gg. dalla data di delibera. Il mancato rispetto di tale termine, per cause non imputabili alla Banca, comporterà la perdita di ogni validità ed efficacia della delibera, fatta salva la possibilità per il Cliente di eventualmente avanzare alla Banca una nuova richiesta di mutuo.

SERVIZI ACCESSORI FACOLTATIVI AL FINANZIAMENTO (POLIZZE ASSICURATIVE)

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte pertanto, senza alcuna modifica alle condizioni di offerta del finanziamento, il cliente può scegliere di:

- 1) non sottoscrivere alcuna polizza, oppure
 - 2) poter liberamente scegliere delle polizze sul mercato a copertura dei rischi di invalidità totale e permanente da malattia e infortunio, nella versione a premio unico anticipato o premio annuo, oppure
 - 3) sottoscrivere:
 - a) la polizza accessoria facoltativa di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. denominata "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo" a copertura dei rischi di invalidità permanente da infortunio e da malattia, di malattia grave, di perdita di lavoro per lavoratore dipendente privato o, in alternativa, di grande intervento chirurgico per lavoratore non dipendente privato.
- e/o
- b) la polizza accessoria facoltativa di Mediolanum Vita S.p.A. denominata "Mediolanum Life Protection" a copertura del rischio di morte del mutuatario, per permettere agli eredi di percepire un indennizzo parziale o totale da destinare al pagamento del mutuo.

Si riportano di seguito esempi di premio nel caso di sottoscrizione delle polizze accessorie facoltative sopra descritte:

a) Copertura a protezione del credito: "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo"

Esempio di premio calcolato su un mutuo di importo pari a euro 100.000,00 , durata pari a 20 anni e tasso del 6,50 %: premio Unico anticipato pari a euro 4.458,24 .

Il premio è calcolato in funzione dell'importo di mutuo finanziato/ importo prima rata di ammortamento (comprensivo dell'importo di premio relativo alle polizze emesse dalle compagnie del Gruppo Assicurativo Mediolanum a tutela della capacità di rimborso delle rate del mutuo), della durata dell'assicurazione, nonché dello status e dell'attività lavorativa dell'Assicurato.

In relazione al suddetto premio unico anticipato, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a 1087,38 euro corrispondente al 25% del medesimo premio al netto delle imposte (108,74 euro).

Si specifica nell'esempio di seguito l'importo della rata di mutuo comprensiva e in assenza del costo della suddetta polizza:

“MEDIOLANUM POLIZZA PROTEZIONE MUTUO” (Premio Unico finanziato)	
Importo della rata di mutuo comprensiva della polizza “Mediolanum Polizza Protezione Mutuo”	Importo della rata di mutuo in assenza della polizza “Mediolanum Polizza Protezione Mutuo”
778,81 € *	745,57 €**

*Rata calcolata su un mutuo di durata pari a 20 anni, con un importo finanziato di 104.458,24 euro e un valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 euro a tasso variabile pari al 6,50 % con piano di ammortamento francese.

** Rata calcolata nell'ipotesi sopra descritta e per un importo finanziato di 100.000,00 euro.

Il Cliente ha facoltà di recedere dalla Polizza entro sessanta (60) giorni dalla data di decorrenza della copertura assicurativa, dandone comunicazione scritta a Mediolanum Assicurazioni S.p.A. a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso, il Cliente avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto dell'eventuale quota relativa al rischio corso nel periodo per il quale il contratto ha avuto effetto, delle imposte versate, nonché delle spese amministrative sostenute dalla Compagnia, quantificate contrattualmente in Euro 25,00.

Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo il costo relativo alla copertura assicurativa obbligatoria contro i danni all'immobile (nel caso in cui il cliente scelga di aderire alla polizza assicurativa “Incendio e Scoppio” a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A) e quello relativo alla polizza facoltativa “Mediolanum Polizza Protezione Mutuo” a Premio Unico anticipato.

Indicatore del costo totale del credito	7,66 %*
--	---------

*Indicatore calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 104.458,24 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'indice BCE, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio), Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.894,85 €. Costo totale del credito 90.585,36 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 261,15 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa “Incendio e Scoppio” a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A., premio di 4.458,24 € in caso di sottoscrizione della **Polizza facoltativa “Mediolanum Protezione mutuo” a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A** (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e interessi di 83.021,97 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 188.480,21 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 6,50 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice BCE pari a 4,50 rilevato il 14/09/2023 da arrotondare ai 5

centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 2,00 %. Qualora l'indice BCE assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

In ogni caso, per le caratteristiche di tale prodotto e per le modalità di calcolo del premio, si rinvia al relativo Set Informativo (disponibile sul sito www.mediolanumassicurazioni.it e presso gli Uffici dei Family Banker di Banca Mediolanum) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

b) Polizza temporanea caso morte “Mediolanum Life Protection”: pagamento con (i) Premio Unico anticipato finanziabile o (ii) Premio Annuo ricorrente.

Esempi di premio calcolati su un mutuo di importo pari a euro 100.000,00 , durata pari a 20 anni e tasso del 6,50 % per un cliente non fumatore di 30 anni di età:

(i) Polizza a Premio Unico anticipato, incluso nell'importo finanziato, di durata pari a quella del finanziamento (a capitale decrescente): Premio Unico anticipato euro 1.478,00 . Il premio è calcolato in funzione dell'importo di mutuo finanziato, della durata dell'assicurazione, dell'età, dello stato di salute, delle abitudini di vita, delle attività professionali, nonché dello status di fumatore/non fumatore dell'Assicurato.

In relazione al suddetto premio unico anticipato, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a Euro 295,65 corrispondente al 20% del medesimo premio.

Si specifica nell'esempio di seguito l'importo della rata di mutuo comprensiva e in assenza del costo della polizza:

POLIZZA “MEDIOLANUM LIFE PROTECTION” (Premio Unico finanziato e durata pari a quella del finanziamento - a capitale decrescente)	
Importo della rata mensile comprensiva della Polizza Life Protection	Importo della rata mensile in assenza della Polizza Life Protection
756,59 €*	745,57 €**

*Rata calcolata su un mutuo di durata pari a 20 anni, con un importo finanziato di 101.478,20 euro e un valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 euro a tasso variabile pari al 6,50 % con piano di ammortamento francese.

** Rata calcolata nell'ipotesi sopra descritta e per un importo finanziato di 100.000,00 euro.

(ii) Polizza a Premio Annuo ricorrente, non incluso nell'importo finanziato, di durata pari a quella del finanziamento (a capitale decrescente): Premio Annuo euro 141,10 . Il Premio è calcolato in funzione dell'importo di mutuo finanziato, della durata dell'assicurazione, dell'età, dello stato di salute, delle abitudini di vita, delle attività professionali, nonché dello status di fumatore/non fumatore dell'Assicurato.

In relazione al suddetto premio annuo, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a: euro 112,88 corrispondente all'80% del medesimo premio per la prima annualità; euro 5,64 corrispondente al 4% del medesimo premio, per le annualità successive.

Il Cliente ha facoltà di recedere dalla Polizza entro sessanta (60) giorni dalla data di decorrenza della copertura assicurativa, dandone comunicazione scritta a Mediolanum Vita S.p.A. a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso, il Cliente avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto dell'eventuale quota relativa al rischio corso nel periodo per il quale il contratto ha avuto effetto.

- 1. Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo il costo relativo alla copertura assicurativa obbligatoria contro i danni all'immobile (nel caso in cui il cliente scelga di aderire alla polizza assicurativa “Incendio e Scoppio” a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A.) e la polizza facoltativa “Mediolanum Life Protection” a Premio Unico anticipato.**

Indicatore del costo totale del credito	7,26 %*
--	---------

*Indicatore calcolato nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del 30/11/2013 sottoscritto tra l'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), a cui ha aderito Banca Mediolanum, includendo il costo delle coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Tale indicatore calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 101.478,20 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'indice BCE, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.902,50 €. Costo totale del credito 85.228,77 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 253,70 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 1.478,00 € in caso di sottoscrizione della **Polizza facoltativa "Temporanea Caso Morte Mediolanum Life Protection" a Premio Unico di Mediolanum Vita S.p.A.** (premio calcolato per un cliente non fumatore di 30 anni di età, polizza a capitale decrescente di durata 20 anni), premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A., (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e da interessi di 80.653,07 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 183.131,27 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 6,50 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice BCE pari a 4,50 rilevato il 14/09/2023 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 2,00 %. Qualora l'indice BCE assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

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

- 2. Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo anche il costo relativo alla copertura assicurativa obbligatoria contro i danni all'immobile (nel caso in cui il cliente scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A) e alla polizza vita facoltativa "Mediolanum Life Protection" a Premio Annuo).**

Indicatore del costo totale del credito	7,46 %*
--	---------

*Indicatore calcolato nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del 30/11/2013 sottoscritto tra l'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), a cui ha aderito Banca Mediolanum, includendo il costo delle coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Tale indicatore calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'indice BCE, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2

gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all' erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.906,00 €. Costo totale del credito 85.394,46 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione) premio di 141,10 € in caso di sottoscrizione della **Polizza facoltativa Temporanea Caso Morte "Mediolanum Life Protection" a Premio Annuo di Mediolanum Vita S.p.A.** (premio annuo calcolato per un cliente non fumatore di 30 anni di età, polizza a capitale decrescente di durata 20 anni), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e interessi di 79.478,46 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 183.300,46 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 6,50 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice BCE pari a 4,50 rilevato il 14/09/2023 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 2,00 %. Qualora l'indice BCE assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

In ogni caso, per le caratteristiche di tale prodotto e per le modalità di calcolo del premio, si rinvia al relativo Set Informativo (disponibile sul sito e presso gli Uffici dei Family Banker di Banca Mediolanum) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

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

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 15 giorni dalla richiesta

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA	Certificato di stato di famiglia vidimato dal comune con validità 6 mesi dal momento del rilascio
	Certificato di residenza vidimato dal comune con validità 6 mesi dal momento del rilascio
	Carta d' identità o patente rilasciata da prefettura o passaporto fronte e retro ed in corso di validità
	Fotocopia del codice fiscale o tessera sanitaria
	Estratto per sunto di matrimonio (se regime di separazione dei beni e non presente coniuge in pratica)
	Permesso di soggiorno (se extracomunitario)
	Omologa di separazione (se separato)
	Sentenza di divorzio (se divorziato)
	Ultimi estratti conto corrente trimestrali

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE	Ultimi modelli CUD / modelli 730 completo (se dipendente /pensionato / amministratore di società)
	Contratto di lavoro (se dipendente con gg lavorati <365)
	Ultime 3 buste paga
	Ultimi 2 Modelli unici personali (se lavoratore autonomo)
	Ultimi 2 Modelli unici della società (se lavoratore autonomo)
	Ultime 2 ricevute di presentazione del/i Modello/i Unico/i richiesto/i (se lavoratore autonomo)

Ai fini dell'istruttoria della pratica, per approfondire la valutazione del merito creditizio, è facoltà della Banca richiedere eventuale documentazione integrativa.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno **10 giorni** senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

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

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto di Mutuo, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro tre giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca, strumentali all'estinzione del rapporto.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca anche per lettera raccomandata A/R indirizzandola a Banca Mediolanum S.p.A. – Palazzo Meucci – Milano 3 – Via Ennio Doris – 20079 Basiglio (MI) o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica ufficioreclami@pec.mediolanum.it oppure ufficioreclami@mediolanum.it oppure tramite sito internet - sezione messaggi/Reclami - o via fax al numero 02.90492649, che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF) che offre un'alternativa stragiudiziale rispetto al ricorso al giudice. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario (singolarmente o in forma congiunta con la Banca) -Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it) allo scopo di attivare una procedura finalizzata al raggiungimento di un accordo tra le parti. Il servizio di conciliazione può essere richiesto, con le modalità previste per lo stesso, presentando un'apposita istanza al Conciliatore Bancario Finanziario – Via delle Botteghe Oscure, 54 – 00186 Roma, oppure inviando un fax al numero 06 67482250 o una e-mail a: associazione@conciliatorebancario.it.

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	
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
Erogazione	Versamento da parte della Banca al debitore dell'importo concesso a prestito.
MRO (Main Refinancing Operations)	Il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale stabilito dalla Banca Centrale Europea, così come previsto nel Decreto Legge n.185/2008 (art. 2 comma 5).
BCE	Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione e d' interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1 - lettera d) del D.P.R. 380/2001.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	Indica il rapporto, espresso in misura percentuale, fra il mutuo richiesto e il valore dell'immobile.
Mutuo	Contratto con il quale una parte(mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata somma di denaro e quest'ultima si obbliga a restituirla, unitamente agli interessi pattuiti.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo 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	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi. Solitamente si tratta del periodo intercorrente dalla data di erogazione del mutuo fino al giorno di decorrenza del piano di ammortamento.
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 mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Spese di Istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l’analisi di concedibilità del finanziamento.
Spese di perizia	Spese per l’accertamento del valore dell’immobile offerto in garanzia.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull’ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l’interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso variabile con CAP	È un tasso variabile che prevede un tetto massimo prestabilito (CAP), oltre il quale il tasso non può salire.
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

	<p>soglia”, ossia il limite oltre il quale il tasso d’interesse diviene usurario.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il “tasso soglia” riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il “tasso soglia” dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.</p>
Valuta estera	<p>Valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell’Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.</p>