



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Informazioni sul finanziatore

Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A., con sede in Milano, Piazzetta E. Cuccia n. 1 - (Tel. 0288291 - Fax 028829550) - Partita IVA10536040966. Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi n. 00714490158. Iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Mediobanca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari n. 10631. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Iscritta al Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi. Capitale sottoscritto e versato € 443.521.470,00. Ufficio per le relazioni con la clientela: Piazzetta E. Cuccia n. 1, Milano. Email: mediobancapb@mediobanca.com. PEC: mediobanca@pec.mediobanca.it. Sito web: www.mediobanca.com.

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 mutui già ottenuti per la stessa finalità od alla soddisfazione delle esigenze di liquidità del cliente.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il Cliente effettua il rimborso 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 parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

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

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



Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il principale rischio nel quale incorre il Cliente è dato dalla variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) contrattualmente previste.

Inoltre in presenza di un finanziamento in valuta estera, ovvero in 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, il rischio nel quale incorre il Cliente è dato dalla variazione in senso sfavorevole del tasso di cambio rispetto alla conclusione del contratto.

Il credito immobiliare offerto da mediobanca s.p.a.

Il "**Mutuo Prima Casa a tasso variabile**" è un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni e viene richiesto per acquistare un immobile adibito ad abitazione principale.

Esso è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile destinato ad abitazione principale e può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la Banca e il Cliente quali, ad esempio, la fidejussione di terzi o il pegno su strumenti finanziari o somme di denaro.

Il "**Mutuo Multi Purpose a tasso variabile**" è un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni e viene richiesto per acquistare/ristrutturare immobili ad uso residenziale e non residenziale (ovvero immobili destinati ad uso ufficio, commerciale e/o ad altre attività produttive), o per ricevere liquidità. Esso è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile e può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la Banca e il Cliente quali, ad esempio, la fidejussione di terzi, il pegno su strumenti finanziari o somme di denaro e la lettera di patronage (se trattasi di persona giuridica).

Gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca devono essere assicurati contro i danni diretti materiali e i danni conseguenti causati da incendio, scoppio, fulmini per tutta la durata del finanziamento. L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Detta assicurazione è **obbligatoria ed è sottoscritta direttamente dal mutuatario presso una compagnia di assicurazione liberamente scelta sul mercato.**

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca e sul sito web della Banca www.mediobanca.com.

“Mutuo prima casa a tasso variabile”

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE					
Quanto può costare il finanziamento					
FINALITA': ACQUISTO PRIMA CASA					
Tipologia	Spread applicato all'Eur 3 mesi (*)	Importo totale del credito (netto erogato)	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
Mutuo a tasso variabile	3,50%	€ 99.750	€ 23.316,20	123.316,20	4,57%

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 del parametro di indicizzazione.

Tabella esemplificativa calcolata su un finanziamento di euro 100.000,00 con durata 10 anni.

Il TAEG tiene conto delle spese di perizia € 915 (€ 750+IVA 22%) - spese di assicurazione dell'immobile (€ 950) - imposta sostitutiva € 250,00 (conteggiata allo 0,25%) – canone conto corrente (€ 2.500 per l'intera durata del mutuo) per un totale di euro 4.615 che, fatta eccezione per l'imposta sostitutiva, vengono regolate separatamente fuori contratte e non trattenute direttamente dall'importo del finanziamento in sede di erogazione.

L'importo delle spese relative a perizia tecnica e di assicurazione dell'immobile ipotecato sono stimate e sono rappresentative del tipo di contratto concretamente concluso.

L'imposta sostitutiva si applica:

- ◆ nella misura dello 0,25% dell'importo erogato ai sensi della L. n. 168/2004 su tutti i finanziamenti per l'Acquisto/Sostituzione/Rifinanziamento/Ristrutturazione di immobili adibiti a Prima Casa;
- ◆ nella misura del 2% dell'importo erogato ai sensi della Legge Finanziaria 2008 su tutti i finanziamenti per Acquisto/Ristrutturazione (Seconda Casa).

L'imposta sostitutiva non si applica in caso di “surroga attiva”.

(*): l'applicazione del parametro Euribor 3 mesi è da considerarsi solamente nel caso in cui questo assuma valore positivo.



Voci		Costi
Importo massimo finanziabile		Entro il limite massimo del 70% del minore tra il prezzo di acquisto e il valore dell'immobile - come accertato dal perito - offerto in garanzia
Durata		da 5 a 15 anni
Garanzie accettate		Ipoteca di primo grado sull'immobile destinato ad abitazione principale. L'immobile dovrà essere oggetto di valutazione da parte di un esperto indipendente scelto dalla Banca. I costi a carico del cliente sono relativi al compenso dovuto all'esperto indipendente per la valutazione svolta (si veda "Spese - Perizia tecnica"). In aggiunta, se concordato tra Banca e Cliente, fidejussione di terzi, pegno su strumenti finanziari o somme di denaro.
Valute disponibili		Non sono disponibili finanziamenti in valuta diversa dall'Euro
Tassi disponibili	Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Parametro di indicizzazione + spread ----- Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla Legge 108/96 in materia di usura. Il tasso effettivo del mutuo verrà calcolato in sede di stipula, come somma del valore del parametro di indicizzazione con valuta il giorno di stipula e lo spread. Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione del parametro di indicizzazione sia pari a 0 (zero) o negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.
	Parametro di indicizzazione	Viene assunto come parametro di indicizzazione: <ul style="list-style-type: none"> ◆ il tasso lettera nominale annuo per i depositi interbancari in Euro – Euribor 360 a 3 mesi – adeguato trimestralmente, il primo giorno lavorativo successivo alla scadenza della rata contrattualmente prevista, ovvero; ◆ il tasso BCE.
	Spread	Massimo + 3,5%
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
	Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 2,00%
Spese	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria
		1,00% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 750,00 e il massimo di Euro 1.300,00 (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000,00 * 1/100 = \text{Euro } 1.000,00$)



		Perizia tecnica	2.000 Euro (più IVA) A carico della Banca in caso di "surroga attiva".
Spese per la gestione del rapporto		Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro
		Invio comunicazioni	Rendiconto /Documento di Sintesi inviato ai mutuatari/garanti: <ul style="list-style-type: none"> ◆ in formato cartaceo, Euro 1,00; ◆ in formato elettronico, gratuita. Certificazione interessi: <ul style="list-style-type: none"> ◆ in formato cartaceo, Euro 5,00; ◆ in formato elettronico, gratuita. Spese per duplicato di quietanza: <ul style="list-style-type: none"> ◆ in formato cartaceo, Euro 5,00; ◆ in formato elettronico, gratuito. Comunicazione di variazione contrattuale unilaterale: gratuita Rimborso sollecito rate: Euro 5,00
		Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
		Accollo mutuo	Non previsto
		Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo (art. 40-bis del T.U.B.)	0 euro
Piano di ammortamento		Tipo di ammortamento	A seconda di quanto concordato con il cliente: i) "Francese"; ii) "Bullet"; iii) "Italiano".
		Tipologia di rata	A seconda del tipo di ammortamento: i) costante, con variazione dei soli interessi al variare del tasso; ii) pagamento dei soli interessi e rimborso del capitale alla scadenza; iii) decrescente, con quota capitale costante e quota interessi che diminuisce nel tempo.
		Periodicità delle rate	A seconda di quanto concordato con il cliente: Mensile, Trimestrale, Semestrale

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Parametro di riferimento Euribor 360 a tre mesi – rilevato al 1° novembre 2016				
Tasso di interesse applicato (*)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per Euro 100.000	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni



		di capitale		
Eur 3 mesi + 3,50%	5 anni	€ 5.472,04	€ 5.647,04	€ 5.472,04
Eur 3 mesi + 3,50%	10 anni	€ 2.973,78	€ 3.211,42	€ 2.973,78
Eur 3 mesi + 3,50%	15 anni	€ 2.149,39	€ 2.420,14	€ 2.149,39

(*) il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto



Parametro di riferimento BCE – data di riferimento 1° novembre 2016 (ultima variazione 10 marzo 2016)				
Tasso di interesse applicato (*)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per Euro 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
BCE + 3,50%	5 anni	€ 5.472,04	€ 5.647,04	€ 5.472,04
BCE + 3,50%	10 anni	€ 2.973,78	€ 3.211,42	€ 2.973,78
BCE + 3,50%	15 anni	€ 2.149,39	€ 2.420,14	€ 2.149,39

(*) il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca: www.mediobanca.com.

“Mutuo multi purpose a tasso variabile”

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE					
Quanto può costare il finanziamento					
FINALITA': ACQUISTO/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE NON ADIBITO A PRIMA CASA o LIQUIDITA'					
Tipologia	Spread applicato all'Eur 3 mesi (*)	Importo totale del credito (netto erogato)	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
Mutuo a tasso variabile	3,5%	€ 98.000	€ 23.316,20	€ 123.316,20	4,98%

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 del parametro di indicizzazione.

Tabella esemplificativa calcolata su un finanziamento di euro 100.000,00 con durata 10 anni.

Il TAEG tiene conto delle spese di perizia € 915 (€ 750+IVA 22%) - spese di assicurazione dell'immobile (€ 950) - imposta sostitutiva € 2.000,00 (conteggiata al 2%(**)) – canone conto corrente (€ 2.500 per l'intera durata del mutuo) per un totale di euro 6.365 che, fatta eccezione per l'imposta sostitutiva, vengono regolate separatamente fuori contratte e non trattenute direttamente dall'importo del finanziamento in sede di erogazione.

L'importo delle spese relative a perizia tecnica e di assicurazione dell'immobile ipotecato sono stimate e sono rappresentative del tipo di contratto concretamente concluso.

L'imposta sostitutiva si applica:



- ◆ nella misura dello 0,25% dell'importo erogato ai sensi della L. n. 168/2004 su tutti i finanziamenti per l'Acquisto/Sostituzione/Rifinanziamento/Ristrutturazione di immobili adibiti a Prima Casa;
- ◆ nella misura del 2% dell'importo erogato ai sensi della Legge Finanziaria 2008 su tutti i finanziamenti per Acquisto/Ristrutturazione (Seconda Casa).

L'imposta sostitutiva non si applica in caso di "surroga attiva".

(*): l'applicazione del parametro Euribor 3 mesi è da considerarsi solamente nel caso in cui questo assuma valore positivo.

VOCI		COSTI
Importo massimo finanziabile		Entro il limite massimo del 70% del minore tra il prezzo di acquisto e il valore dell'immobile – come accertato dal perito - offerto in garanzia
Durata		da 5 a 15 anni
Garanzie accettate		Ipoteca di primo grado sull'immobile. L'immobile dovrà essere oggetto di valutazione da parte di un esperto indipendente scelto dalla Banca. I costi a carico del cliente sono relativi al compenso dovuto all'esperto indipendente per la valutazione svolta (si veda "Spese - Perizia tecnica"). In aggiunta, se concordato tra Banca e Cliente, fidejussione di terzi, pegno su strumenti finanziari o somme di denaro.
Valute disponibili		Non sono disponibili finanziamenti in valuta diversa dall'Euro
Tassi disponibili	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di indicizzazione + spread ----- Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla Legge 108/96 in materia di usura. Il tasso effettivo del mutuo verrà calcolato in sede di stipula, come somma del valore del parametro di indicizzazione con valuta il giorno di stipula e lo spread. Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione del parametro di indicizzazione sia pari a 0 (zero) o negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.
	Parametro di indicizzazione	Viene assunto come parametro di indicizzazione: ◆ il tasso lettera nominale annuo per i depositi interbancari in Euro – Euribor 360 a 3 mesi – adeguato trimestralmente, il primo giorno lavorativo successivo alla scadenza



			<p>della prima rata contrattualmente prevista.</p> <p>Spread Massimo + 5%</p> <p>Tasso di interesse di preammortamento Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.</p>	
Spese	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<p>1,00% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 750,00 e il massimo di Euro 1.300,00 (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000,00 * 1/100 = \text{Euro } 1.000,00$)</p>	
		Perizia tecnica	<p>2.000 Euro (più IVA) A carico della Banca in caso di "surroga attiva".</p>	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0 euro	
		Incasso rata	0 euro	
		Invio comunicazioni		<p>Rendiconto /Documento di Sintesi inviato ai mutuatari/garanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in formato cartaceo, Euro 1,00; ◆ in formato elettronico, gratuita. <p>Certificazione interessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in formato cartaceo, Euro 5,00; ◆ in formato elettronico, gratuita. <p>Spese per duplicato di quietanza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in formato cartaceo, Euro 5,00; ◆ in formato elettronico, gratuito. <p>Comunicazione di variazione contrattuale unilaterale: gratuita</p> <p>Rimborso sollecito rate: Euro 5,00</p>
			Variazione/restrizione ipoteca	Massimo Euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
			Accollo mutuo	Non previsto
		Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo (art. 40-bis del T.U.B.)	0 euro	
		Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento	<p>A seconda di quanto concordato con il cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) "Francese"; ii) "Bullet"; iii) "Italiano".
	Tipologia di rata		<p>A seconda del tipo di ammortamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) costante, con variazione dei soli interessi al variare del tasso; ii) pagamento dei soli interessi e rimborso del capitale alla scadenza; iii) decrescente, con rata con quota capitale costante e quota interessi che diminuisce nel tempo. 	
Periodicità delle rate	<p>A seconda di quanto concordato con il cliente: Mensile; Trimestrale; Semestrale; Annuale</p>			



MEDIOBANCA
PRIVATE BANKING

Informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori
Versione n. 1 del 01/2019 – data aggiornamento 02.01.2019

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



Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Parametro di riferimento Euribor 360 a tre mesi – rilevato al 1° novembre 2016				
Tasso di interesse applicato (*)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per Euro 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Eur 3 mesi + 3,50%	5 anni	€ 5.472,04	€ 3.852,45	€ 5.472,04
Eur 3 mesi + 3,50%	10 anni	€ 2.973,78	€ 2.774,19	€ 2.973,78
Eur 3 mesi + 3,50%	15 anni	€ 2.149,39	€ 2.233,30	€ 2.149,39

(*) il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo può essere consultato in filiale e sul sito web della Banca: www.mediobanca.com.

Condizioni economiche comuni a tutte le tipologie di finanziamento offerte

Servizi accessori

Per l'erogazione del mutuo è necessario che il Cliente sia titolare di un conto corrente presso la Banca. Il costo complessivo del conto varia in base ai servizi scelti dal cliente e collegati al conto stesso.

QUANTO PUO' COSTARE IL CONTO CORRENTE

Famiglie con operatività elevata

250 euro

Conto corrente

Il conto corrente è un contratto con il quale la Banca svolge un servizio di cassa per il cliente: custodisce i suoi risparmi e gestisce il denaro con una serie di servizi (versamenti, prelievi e pagamenti nei limiti del saldo disponibile). Al conto corrente sono di solito collegati altri servizi quali carta di debito, carta di credito, assegni, bonifici, domiciliazione dei pagamenti, ecc.

Il conto corrente è un prodotto sicuro. Il rischio principale è il rischio di controparte, cioè l'eventualità che la Banca non sia in grado di rimborsare al correntista, in tutto o in parte, il saldo disponibile. Per questa ragione la Banca aderisce al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia che assicura a ciascun correntista una copertura fino a € 100.000,00. Altri rischi possono essere legati allo smarrimento o al furto di carta di debito, carta di credito, assegni, dati identificativi e parole chiave per l'accesso al conto su internet, rischi che possono essere ridotti al minimo se il correntista osserva le comuni regole di prudenza e attenzione.

Il Cliente ha diritto di recedere in qualsiasi momento dal contratto di conto corrente dandone comunicazione per iscritto, senza preavviso e senza spese di chiusura, nonché di esigere il pagamento di tutto quanto sia reciprocamente dovuto.



Per maggiori informazioni si rimanda ai fogli informativi disponibili in filiale e sul sito web della Banca: www.mediobanca.com.

Altre spese da sostenere non incluse nel taeg

Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 2%
Sospensione pagamento rate	Non consentita salvo diversa previsione normativa
Adempimenti notarili	Spese concordate e regolate direttamente tra cliente e notaio. A carico della Banca in caso di "surroga attiva"
Assicurazione immobile	Non è prevista alcuna copertura assicurativa facoltativa dell'immobile.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti
Altro	Il Cliente, inoltre, ha la facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio). Detta polizza assicurativa, accessoria al finanziamento, è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

In caso di mancato accoglimento della richiesta di mutuo, ovvero di rinuncia all'operazione di mutuo da parte del cliente, saranno dovute, ove previste, le spese di istruttoria e di perizia (qualora già eseguita). La Banca provvederà al recupero delle suddette spese tramite addebito di pari importo sul conto corrente bancario indicato dal cliente al momento della sottoscrizione della richiesta di mutuo.

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria (dalla presentazione della documentazione alla stipula del contratto)

Giorni massimi: 25

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

Disponibilità dell'importo (dal momento della stipula all'effettiva messa a disposizione della somma)

Giorni massimi: 20



MEDIOBANCA
PRIVATE BANKING

Informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori
Versione n. 1 del 01/2019 – data aggiornamento 02.01.2019

(I tempi massimi decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.)



Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

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

Documenti anagrafici

- ✓ **Documenti anagrafici (per ciascun richiedente/garante/terzo datore d'ipoteca):**
 - ◆ Fotocopia documento di identità (valido e leggibile);
 - ◆ Fotocopia tesserino codice fiscale;
 - ◆ Certificato contestuale (Residenza, Stato di famiglia, Stato Civile);

In caso di Separazione/Divorzio:

- ◆ Separazioni consensuali: Omologa del Tribunale;
- ◆ Separazioni giudiziarie: Sentenza del Giudice.

◆ Documenti reddituali

- ✓ **Documenti reddituali per lavoratori dipendenti, atipici e pensionati:**
 - ◆ Ultimo Cedolino stipendio/pensione;
 - ◆ Ultimo CUD/Dichiarazione dei redditi (730/Unico) con relative ricevute di presentazione;
 - ◆ Dichiarazione datore di lavoro attestante data di assunzione, qualifica professionale e tipo contratto (solo se l'informazione non è disponibile da busta paga o dichiarazione dei redditi);
 - ◆ Estratto conto rapporti bancari in essere presso altri Istituti;
 - ◆ Documentazione relativa ad altri redditi.
- ✓ **Documenti reddituali per professionisti:**
 - ◆ Ultima Certificazione Unica;
 - ◆ Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone;
 - ◆ Ultimi due modelli Unici;
 - ◆ Iscrizione Albo Professionale (se applicabile);
 - ◆ Bilancio della società;
 - ◆ Iscrizione CCIAA dei soggetti/società.

◆ Documenti relativi all'immobile

- ◆ Copia Atto di provenienza dell'immobile;
- ◆ Planimetria Catastale;
- ◆ Visura Catastale;



- ◆ Certificato di agibilità;
- ◆ Concessione edilizia e/o autorizzazione comunale e/o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o altra documentazione relativa alle procedure (in caso di acquisto da impresa di costruzioni e per mutui per ristrutturazione);
- ◆ Dettaglio spese di ristrutturazione, fatture, o computo metrico (solo mutui per ristrutturazione);
- ◆ Eventuale Preliminare siglato;
- ◆ Eventuale contratto di locazione se immobile a reddito.

In caso di Surroga:

- ◆ Copia dell'atto di mutuo precedente;
- ◆ Conteggio estintivo della Banca precedente.

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, con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso o 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 mutuo

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 e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

I reclami devono essere inviati alla Banca, Ufficio Reclami (Piazzetta E. Cuccia, 1 - 20121 Milano - email: reclami@mediobanca.com); Posta Elettronica Certificata: mediobanca@pec.mediobanca.it; per iscritto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o in via informatica, ovvero consegnati allo sportello presso cui viene intrattenuto il rapporto, previo rilascio di ricevuta. Sono comunque validi i reclami presentati in altra forma, purché contengano gli estremi del ricorrente, i motivi del reclamo, la sottoscrizione o analogo elemento che consenta l'identificazione certa del Cliente.

L'ufficio reclami provvede ad evadere le richieste pervenute entro 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo riguardante i servizi bancari; per i reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento entro 60 giorni dalla data di ricezione degli stessi. Ove il reclamo sia ritenuto fondato, nella comunicazione della Banca sono indicati anche i tempi tecnici entro i quali la stessa si impegna a provvedere alla sua sistemazione. Se al contrario il reclamo è ritenuto infondato, la Banca illustra in maniera chiara ed esauriente le motivazioni del rigetto, nonché le necessarie indicazioni circa la possibilità di adire l'Arbitro Bancario Finanziario oppure l'Arbitro per le Controversie Finanziarie o le altre forme di soluzione stragiudiziale delle controversie applicabili.

In mancanza di risposta scritta da parte dell'Ufficio Reclami entro i termini stabiliti ai sensi dell'art. 2 della presente Sezione I, ovvero nel caso in cui la risposta ottenuta sia ritenuta insoddisfacente, il Cliente prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi:

- A. **per i servizi bancari** (ivi compreso il deposito per la custodia e l'amministrazione degli strumenti finanziari), all'Arbitro Bancario Finanziario - ABF - di cui all'art. 128-bis del T.U.B. secondo le modalità previste dalla relativa disciplina attuativa emanata dalla Banca d'Italia e richiamate sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ovvero chiedendo informazioni presso le sedi della Banca d'Italia aperte al pubblico o direttamente alla Banca che mette a disposizione dei clienti - presso i propri locali e sul proprio sito internet - le guide relative all'accesso all'ABF;
- B. **per la prestazione dei servizi e delle attività di investimento**, qualora il Cliente sia classificato quale Cliente al Dettaglio, all'Arbitro per le Controversie Finanziarie - ACF - di cui all'art. 32-ter del T.U.F. secondo le modalità previste dalla relativa disciplina attuativa emanata dalla Consob e richiamate sul sito www.acf.consob.it, ovvero chiedendo informazioni direttamente alla Banca che mette a disposizione dei clienti - presso i propri locali e sul proprio sito internet - la guida relativa all'accesso all'ACF. Il diritto di ricorrere all'ACF non può formare oggetto di rinuncia da parte del Cliente ed è sempre esercitabile anche in presenza di clausole di devoluzione delle controversie ad altri organismi di risoluzione extragiudiziale eventualmente contenute nei contratti.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il Cliente non adempie agli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. A tal fine si evidenzia che, per i contratti di credito che prevedono il rimborso periodico dei soli interessi, il pagamento delle rate nel rispetto delle condizioni contrattuali non implica il rimborso dell'importo totale del credito.

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

Accollo

Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare

	all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Euribor (tasso)	E' il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato determina il tasso che regolerà tempo per tempo il mutuo.
BCE (tasso)	Indice che misura il costo delle operazioni di finanziamento da parte della Banca Centrale Europea (BCE) al sistema bancario nell'area euro. Questo tasso viene definito dalla BCE in funzione di obiettivi di politica monetaria. La Banca Centrale Europea è l'istituzione deputata a governare la politica monetaria nell'area euro.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "bullet"	Prevede una rata costante di soli interessi con rimborso di capitale alla scadenza.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o indicizzazione
Surroga attiva	Trasferimento di un mutuo da altra banca ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis della Legge 2 aprile 2007 n. 40.
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, es. quelle notarili, non sono comprese.
Tasso di interesse di pre-ammortamento	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 (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.



Tasso di mora

Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)

Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario.
Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con i "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.