

INFORMAZIONI SULLA BANCA**MEDIOCREDITO TRENTINO ALTO ADIGE S.P.A.**Sede legale e Direzione generale: **Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN)**Tel.: **+39 0461 888511** - Fax: **+39 0461 888515**e-mail: mc@mediocredito.it / sito internet: www.mediocredito.itSocietà iscritta all'albo delle Banche n. **4764** - Cod. ABI **10638**Reg. Imprese **00108470220** - Cod. Fisc. e P.IVA **00108470220**

Autorità di controllo: BANCA D'ITALIA - Via Nazionale 91 - 00184 ROMA

Capogruppo del "**Gruppo Bancario Mediocredito Trentino-Alto Adige**" – Iscrizione n. **10638.5**

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

OFFERTA FUORI SEDE (dati del proponente)

Da compilare in caso di offerta fuori sede		
Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig.		
Dipendente di Mediocredito Trentino Alto Adige Spa con la qualifica di:		
Indirizzo		
Nr. Telefono		
E-mail		
Iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento	n.	Del

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un contratto con il quale la banca consegna al cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Il rimborso della somma data a mutuo avviene mediante il pagamento di una o più 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.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo 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.

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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.
- la banca può sciogliere il contratto per ritardato o mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

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 della banca www.mediocredito.it.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) con parametro di riferimento IRS 5 anni
calcolato su un finanziamento di Euro 100.000,00, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata semestrale,
con le seguenti spese: **Istruttoria** Euro 2.000,00 – **Perizia** Euro 1.000,00 – **Incasso rata** Euro 5,00 – **DPR 601/1973** Euro 2.000,00

9,9270 %

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore puramente indicativo.

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del cliente per la prestazione del servizio. Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario **leggere attentamente il foglio informativo**.

Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito nel caso di mutuo fondiario
Durata massima	5 anni

	VOCI	COSTI	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	E' determinato dal parametro di riferimento, aumentato dello spread pattuito; il corrispondente tasso viene arrotondato ai 5/10 centesimi di punto superiori. Tasso attuale (senza arrotondamento) pari al: (il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula)	7,6000%
	Tipo tasso	Tasso fisso.	
	Parametro di riferimento	IRS 5 anni	
	Ultimo valore del parametro di riferimento		2,6000%
	Spread	Lo spread viene definito a seconda della durata del mutuo. Spread massimo attuale:	+5,0000%
	Tasso di mora	Il tasso di mora è pattuito nella misura massima di 4 (quattro) punti in più del tasso convenuto, comunque nel rispetto dei limiti, tempo per tempo vigenti, fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.	
	Criterio di calcolo degli interessi	Gli interessi a debito del cliente sono calcolati per i giorni di calendario (anno civile) che decorrono dal giorno di valuta dell'erogazione dei finanziamenti, compreso, fino a quello di scadenza delle rate previste dal piano di ammortamento e sono rapportati in formula ad un denominatore di 360 giorni (anno commerciale). Per gli interessi di mora si adotta il criterio di calcolo dei giorni 365/365. Salvo diversa autonoma decisione della Banca, non sono riconosciuti interessi a credito del cliente per anticipati o maggiori pagamenti dal medesimo effettuati che non dipendano da errore imputabile alla Banca.	

		VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Fino al 2,0000% dell'importo finanziato con un minimo dello 0,50%. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. In caso di istruttorie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il cliente maggiori commissioni.	
		Perizia	Fino allo 0,3000% dell'importo finanziato con un minimo di € 1.000,00. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. In caso di perizie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il cliente maggiori commissioni.	
		Commissioni contrattuali	Fino all'1,0000% con un minimo dello 0,10% dell'imposto stipulato.	
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata con pagamento a mezzo SDD	€ 5,00	
		Incasso rata con altri mezzi di pagamento	€ 5,00	
		Estinzione anticipata	Commissione pari al 3%, calcolata sul capitale anticipatamente rimborsato (solo ove consentito dalla legge e previsto dal contratto, esclusi i casi previsti dall'art. 120-ter del D.lgs 385/93).	
		Accertamenti per spese per stato di avanzamento lavori (S.A.L.):	0,1000% del valore dello S.A.L. con un minimo di € 250,00 a S.A.L.. Nel caso di uscita del tecnico, al costo dello S.A.L. saranno aggiunti € 300,00	
		Certificati per sussistenza di debito	€ 200,00	
		Certificati per società di revisione e altre dichiarazioni complesse	€ 200,00 per azienda (anche per più operazioni).	
		Sollecito pagamento rata	€ 50,00 per il primo sollecito. € 100,00 per i successivi.	
		Atti notarili di quietanza e assenso a cancellazione di ipoteca o privilegio per crediti estinti sia per scadenza naturale che anticipata (se richiesti dal cliente)	€ 100,00 per mutui a privati. € 500,00 per mutui a imprese. Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza ¹ : € 500,00	
		Suddivisioni / Frazionamenti	Frazionamenti, anche se non perfezionati con atto notarile: 0,3000% dell'importo dell'operazione. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale del finanziamento.	
		Duplicazione documenti	€ 50,00 per rilascio copie di documentazione già in possesso del cliente.	
		Pagamento premi insoluti su polizze assicurative vincolate a favore istituto e altre anticipate per conto del cliente	€ 250,00 (oltre al costo sostenuto).	
		Conteggi per estinzioni totali o parziali	€ 100,00 per singola pratica, con un massimo di € 500,00 per singolo cliente. Nessuna commissione in caso di ricorso alla procedura semplificata prevista dall'art. 40 bis del D.Lgs. 385/1993.	
		Invio trasparenza	€ 1,50 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. € 0,00 per invio rendiconto annuale – formato elettronico.	
		Il Documento di sintesi di fine anno non verrà inviato qualora non siano intervenute variazioni nelle condizioni economiche applicate al rapporto rispetto alla comunicazione precedente. Resta fermo il diritto del cliente di richiedere e ricevere gratuitamente in qualsiasi momento copia del Documento di sintesi con le condizioni in vigore.		

¹ Per fuori piazza si intende fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Operazioni sindacate o di finanza strutturata o di grande credito edilizio	<p>Commissione di organizzazione e capofilato: fino al 3,0000% una tantum sull'ammontare complessivo del finanziamento.</p> <p>Agency fee: fino allo 0,5000% dell'importo stipulato con un minimo di € 1.500,00, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione.</p> <p>Tale commissione viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con la prima rata dell'anno, fino alla scadenza dell'operazione.</p> <p>Success fee: fino al 2,0000% dell'importo complessivo del finanziamento oggetto di rimborso.</p> <p>Tali commissioni possono ricomprendere le spese di istruttoria e di perizia.</p> <p>Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.</p>
		Commissione di gestione annua (operazioni di finanziamento a medio-lungo termine non sindacate)	<p>Fino allo 0,3000% dell'importo stipulato con un minimo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 100,00 per finanziamenti fino ad € 200.000,00 compresi - € 200,00 per finanziamenti oltre € 200.000,00 e fino ad € 500.000,00 compresi - € 300,00 per finanziamenti oltre € 500.000,00 e fino ad € 1.000.000,00 compresi - € 500,00 per finanziamenti oltre € 1.000.000,00. <p>Da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione.</p> <p>Tale commissione viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con la prima rata dell'anno, fino alla scadenza dell'operazione.</p>
		Trasformazioni societarie	€ 500,00
		Modifiche anagrafiche, di condizioni finanziarie e modifiche di garanzie	<p>Variazioni anagrafiche: € 100,00</p> <p>Modifiche di intestazione, di condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - senza atti legali € 300,00 - con atti legali € 500,00 <p>Modifica di garanzie: commissione fissa pari allo 0,1500% del debito residuo, con un minimo di € 500,00</p> <p>Tali commissioni non si applicano per operazioni edilizie con pagamento di commissioni di frazionamento fondiario o amministrativo.</p> <p>Maggiorazione in caso di sopralluogo: € 300,00</p> <p>Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza¹: € 500,00</p>
		Accolli o subentri in posizioni debitorie preesistenti	<p>Per successione, per donazioni o cessioni di masi chiusi o per pratiche di credito agrario: € 500,00</p> <p>Per cessione o conferimento di azienda o del debito, con permanenza della stessa titolarità economica del rapporto: € 1.000,00</p> <p>Negli altri casi (cessione azienda o ramo di azienda, fusioni, scissioni ecc.): 0,5000% dell'importo residuo del finanziamento con un minimo di € 1.000,00</p> <p>Nessuna spesa di accollo in caso di mutui edilizi frazionati.</p>
		Waiver fee	Fino a 1,0000% dell'importo originario del finanziamento per sforamenti di covenants, ritardi dei programmi di investimento, variazioni del piano di ammortamento (modifiche scadenze ammortamento o preammortamento, riduzione importo, rinegoziazione tasso), ed altri mancati rispetti di impegni contrattuali.
		Commissione di mancato utilizzo	Trascorso il termine di utilizzo, il finanziamento verrà automaticamente ridotto alle somme erogate e verrà applicata una commissione pari al 2,0000% dell'importo non erogato.

¹ Per fuori piazza si intende fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Il mutuo può essere rimborsato in unica soluzione ovvero ratealmente senza importi o scadenza prefissati, con pagamento periodico degli interessi sul debito.
	Periodicità delle rate interessi	Rate di soli interessi con cadenza trimestrale o semestrale.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO IRS 5 anni

Data	Valore
01/12/2022	2,5490
01/11/2022	2,9230
01/10/2022	2,9590
01/09/2022	2,2530
01/08/2022	1,3130

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

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 in filiale e sul sito internet www.mediocredito.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Adempimenti notarili	Da corrispondere direttamente al notaio.
Assicurazione immobile ²	Incendio e scoppio ed altre eventuali direttamente connesse alla natura dell'operazione (energia, impianti sciistici, ecc).

Imposte e tasse come da normativa vigente (a carico del cliente).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, pagando alla banca l'eventuale penale.

La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, comma 1, D.L. 7/07).

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 mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

² Gli oneri di assicurazione dei beni oggetto di garanzia ovvero dell'investimento finanziato sono a totale carico del richiedente con rapporto diretto con la società di assicurazione.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (indirizzo: Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN), e-mail: reclami@mediocredito.it, posta elettronica certificata – P.E.C.: mctaa@legalmail.it), che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). 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.

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

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR. Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito dell'Organismo o chiesto alla Banca;
- oppure ad 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 "ABF in parole semplici" e "ABF - Guida all'utilizzo del Portale ABF" e il Regolamento della procedura di mediazione (Conciliatore BancarioFinanziario) sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca (www.mediocredito.it), nella sezione Trasparenza / Reclami.

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.
Fuori piazza	Fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.
Frazionamento	Suddivisione di un prestito concesso in relazione ad un immobile, in più prestiti autonomi corrispondenti alle diverse porzioni materiali in cui detto immobile viene frazionato.
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.
I.R.S.	<i>Interest rate swap</i> . Indicatore espresso dai mercati finanziari (in base alle quotazioni di uno strumento derivato che misura il tasso di scambio di capitali regolati da diverse modalità di calcolo degli interessi) e pubblicizzato.
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.
Preammortamento	Periodo iniziale del prestito nel quale le rate pagate sono costituite da soli interessi.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso di stipula	Si intende il tasso iniziale del contratto (c.d. tasso di ingresso). Viene calcolato utilizzando il parametro di riferimento (con rilevazione puntuale nei giorni antecedenti la stipula), maggiorato dello spread ed arrotondato.