

**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](mailto:mc@mediocredito.it) / sito internet: [www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.it)Società 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 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 parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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**

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.

**MUTUO CASA "PRAMAGGIORE"**

Mutuo destinato a privati residenti in Italia che intendono acquistare un appartamento della Residenza ai Portici, a Pramaggiore (VE).  
Il mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa può usufruire del Fondo di Garanzia Prima Casa (legge 27 dicembre 2013 n.147), nella misura massima del 50% della quota capitale sui finanziamenti concessi. Il Fondo prevede una priorità d'accesso al credito da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori e dei giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca [www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO****A) Se il parametro di indicizzazione è Euribor 6 mesi**

calcolato su un finanziamento di Euro 50.000,00, di durata pari a 25 anni, con una periodicità della rata mensile, con le seguenti spese: **Istruttoria** Euro 1.000,00 – **Perizia** Euro 0,00 – **Incasso rata** Euro 1,50 – **DPR 601/1973** Euro 125,00

**Importo totale del credito: 50.000,00****Costo totale del credito: 25.808,27****Importo totale dovuto dal cliente: 75.808,27****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,6800 %****B) Se il parametro di indicizzazione è Tasso riferimento BCE**

calcolato su un finanziamento di Euro 50.000,00, di durata pari a 25 anni, con una periodicità della rata mensile, con le seguenti spese: **Istruttoria** Euro 1.000,00 – **Perizia** Euro 0,00 – **Incasso rata** Euro 1,50 – **DPR 601/1973** Euro 125,00

**Importo totale del credito: 50.000,00****Costo totale del credito: 22.476,04****Importo totale dovuto dal cliente: 72.476,04****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,2540 %**

*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 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.

**IMPORTO – DURATA – GARANZIE - VALUTA**

Importo massimo finanziabile	Fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito.
Durata massima	25 anni
Garanzie accettate	Ipoteca
Valuta	Euro

		VOCI	COSTI
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso annuo nominale, variabile semestralmente, è pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato in giorni prestabiliti indicati nel contratto; tale valore viene maggiorato dello spread; il corrispondente tasso semestrale viene arrotondato ai 5/10 centesimi di punto superiori. Gli interessi saranno calcolati computando i giorni effettivi di calendario (anno civile) e con divisore 360 (anno commerciale):	
		Euribor 6 mesi 360 puntuale (senza arrotondamento)	3,3050%
		Tasso riferimento BCE (senza arrotondamento)	2,9000%
	Tipo tasso	Tasso indicizzato.	
	Parametro di indicizzazione	- Euribor 6 mesi 360 puntuale - Tasso riferimento BCE	
	Ultimo valore del parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi 360 puntuale	2,4050%
		Tasso riferimento BCE	2,0000%
	Spread	Lo spread viene definito a seconda della durata del mutuo. Spread massimo attuale:	+0,9000%
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.		
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo di ammortamento applicato.		
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
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	Fino al 1,0000% dell'importo finanziato.
		Perizia	Non prevista
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Incasso rata	€ 1,50
		Certificati per sussistenza di debito	€ 200,00
		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
		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).

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Invio trasparenza	€ 1,50 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. € 0,00 per invio rendiconto annuale – formato elettronico.
		Modifiche anagrafiche, di condizioni finanziarie e modifiche di garanzie	Variazioni anagrafiche: € 100,00 Modifiche di intestazione, di condizioni: - senza atti legali € 300,00 - con atti legali € 500,00 Modifica di garanzie: commissione fissa pari allo 0,1500% del debito residuo, con un minimo di € 500,00
		Accolli o subentri in posizioni debitorie preesistenti	€ 500,00 per successione, per donazioni.

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Piano "francese"
	Tipologia di rata	Quota capitale crescente e quota interessi decrescente
	Periodicità delle rate	Rate mensili

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE**

Pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" o, in caso di mancata pubblicazione, rilevabile da stampa specializzata alternativa, ovvero da altri circuiti informativi del sistema bancario.

Euribor 6 mesi		Tasso riferimento BCE	
Data	Valore	Data	Valore
01/12/2022	2,4050	14/09/2022	1,2500
01/11/2022	2,1680	24/08/2022	0,5000
01/10/2022	1,8090	29/05/2020	0,0000
01/09/2022	1,2400	28/05/2020	0,0000
01/08/2022	0,6540	27/05/2020	0,0000

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA SE IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' Euribor 6 mesi**

(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato fosse senza arrotondamento)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 50.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 1,000% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 1,000% dopo 1 anno
3,3050%	5	€ 904,73	€ 922,82	€ 887,25
3,3050%	10	€ 489,36	€ 510,51	€ 468,90
3,3050%	15	€ 352,13	€ 375,15	€ 330,06
3,3050%	20	€ 284,43	€ 308,99	€ 261,08
3,3050%	25	€ 244,52	€ 270,48	€ 220,05

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA SE IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' Tasso riferimento BCE**

(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato fosse senza arrotondamento e non inferiore al tasso minimo)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per € 50.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 1,000% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 1,000% dopo 1 anno
2,9000%	5	€ 895,83	€ 913,78	€ 878,39
2,9000%	10	€ 480,10	€ 501,00	€ 459,85
2,9000%	15	€ 342,48	€ 365,13	€ 320,75
2,9000%	20	€ 274,38	€ 298,45	€ 251,50
2,9000%	25	€ 234,07	€ 259,42	€ 210,20

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.it).

**SERVIZI ACCESSORI**

Non previsti.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

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 <sup>2</sup>	Obbligatoria a carico del cliente l'assicurazione dell'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio.
Imposta sostitutiva DPR 601/73	Imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29/09/1973 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (con durata maggiore di 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, pari allo 0,25% dell'importo del finanziamento, salvi i casi di mutui stipulati per l'acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa per i quali l'imposta è pari al 2%.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	25 giorni lavorativi (massimi). I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne.
Disponibilità dell'importo	10 giorni lavorativi (massimi). I tempi massimi indicati decorrono dalla sottoscrizione del contratto.

<sup>2</sup> 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.

**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 7 giorni della richiesta.

Dati anagrafici	Documento di riconoscimento con validità in corso e Codice Fiscale
Dati reddituali	Copia delle ultime 2 buste paga/copia ultima dichiarazione dei redditi: modello CU o modello 730 o modello Unico

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

Per la verifica del merito del 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 30 giorni e 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.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (indirizzo: Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN), e-mail: [reclami@mediocredito.it](mailto:reclami@mediocredito.it), posta elettronica certificata – P.E.C.: [mctaa@legalmail.it](mailto: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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente e la Banca per l'esperienza 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](http://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](http://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](http://www.mediocredito.it)), nella sezione Trasparenza / Reclami.

Per maggiori informazioni potete consultare il nostro sito internet [www.mediocredito.it](http://www.mediocredito.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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

**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.
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 "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.