

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 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 fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla

entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente 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.

COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Tale finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile e con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare.

Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fidejussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

La banca rende noto al cliente 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.

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 "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.mediocredito.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Con parametro di indicizzazione IRS 10 anni

calcolato su un finanziamento di Euro 100.000,00, di durata pari a 25 anni, con una periodicità della rata mensile, con le seguenti spese: Istruttoria e Perizia Euro 1.000,00 – Incasso rata Euro 1,50 – DPR 601/1973 Euro 250,00

Mutuo Fondiario

Importo totale del credito: 100.000,00

Costo totale del credito: 135.997,36

Importo totale dovuto dal cliente: 235.997,36

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,1360%

Mutuo Ipotecario

Importo totale del credito: 100.000,00

Costo totale del credito: 135.997,36

Importo totale dovuto dal cliente: 235.997,36

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,1360%

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	Mutuo Fondiario: 80% del valore dell'immobile accertato dal perito. Mutuo Ipotecario: 100% del valore dell'immobile accertato dal perito.
Durata massima	25 anni
Garanzie accettate	Ipoteca
Valuta	Euro

		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)	7,5760%
	Tipo tasso	Tasso fisso.	
	Parametro di riferimento	IRS 10 anni	
	Ultimo valore del parametro di riferimento		2,5760%
	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.	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo di ammortamento applicato.	7,5760%
	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 e perizia	Fino al 1,0000% dell'importo finanziato.
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	€ 1,50
		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	

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Pagamento premi insoluti su polizze assicurative vincolate a favore istituto e altre anticipate per conto del cliente	€ 250,00 (oltre al costo sostenuto).
		Invio trasparenza	€ 1,50 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. € 0,00 per invio rendiconto annuale – formato elettronico.
		Accolli o subentri in posizioni debitorie preesistenti	€ 500,00 per successione, per donazioni.

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Piano "francese" Piano "bullet"
	Tipologia di rata	Piano "francese": il piano prevede rate costanti, con quota capitale crescente e quota interessi decrescente. Piano "bullet": il piano prevede il pagamento, per l'intera durata del finanziamento, di rate di soli interessi e, in occasione dell'ultima scadenza prevista contrattualmente ovvero del rimborso anticipato, di una rata comprensiva dell'intero capitale finanziato e dell'ultima quota di interessi.
	Periodicità delle rate	Rate trimestrali / semestrali

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO IRS 10 anni

Data	Valore
01/12/2022	2,5540
01/11/2022	3,0280
01/10/2022	3,0820
01/09/2022	2,4480
01/08/2022	1,6120

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per € 100.000,00 di capitale
7,5760%	5	€ 2.001,86
7,5760%	10	€ 1.184,89
7,5760%	15	€ 924,70
7,5760%	20	€ 803,10
7,5760%	25	€ 736,34

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.

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 ²	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.

MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE (art. 2 l. n. 2/2009)

In caso di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale viene assicurata ai cliente la facoltà di stipulare il contratto a tasso variabile, indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea.

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.

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.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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, 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.

Per maggiori informazioni potete consultare il nostro sito internet 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.