

MEDIOCREDITO TRENTINO ALTO ADIGE S.p.A.

Condizioni valide al 1 gennaio 2012

ANTICIPAZIONE EDILIZIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A.

Albo Banche n. 4764 - Cod. ABI n. 10638; Reg. Imprese 00108470220

Aderente al Fondo Interbancario Tutela Depositi

Sede legale e Direzione generale: 38100 Trento, via Paradisi, 1 (tel. 0461 888511)

Sede secondaria: 39100 Bolzano, via Museo, 44 (tel. 0471 305111);

Filiali: 31100 Treviso, via Aleardi, 1/B (tel. 0422 216411); 40136 Bologna, viale Panzacchi, 17 (tel. 051 3390711); 35131 Padova, via Gozzi, 24 (tel. 049 8236011); 25124 Brescia, piazza Mons. Almici, 23 (tel. 030 2284211)

Ufficio Reclami: presso la Direzione generale

Internet: www.mediocredito.it

Casella di posta elettronica: mc@mediocredito.it

Capogruppo del “Gruppo Bancario Mediocredito Trentino-Alto Adige” – Iscrizione n. 10638.5

Spazio riservato ai dati dell'eventuale intermediario / proponente fuori sede dell'operazione

CHE COS'E' IL MUTUO

In termini generali il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 18 mesi a un massimo di 20 anni.

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

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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 scadenze 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 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 per tutta la durata del finanziamento sul tipo di tasso.

L'anticipazione edilizia di Mediocredito

Il finanziamento del Mediocredito qui descritto è un prestito a medio e lungo termine, con durata originaria prevista in almeno 18 mesi e durata massima che, salvo eccezioni, non supera di norma i 5 anni.

È destinato alla costruzione, ristrutturazione, ampliamento, ecc. di immobili, sia abitativi che industriali o commerciali, nonché all'eventuale acquisto degli stessi o delle aree di pertinenza. Gli immobili realizzati possono essere oggetto di vendita o locazione: in caso di frazionamento dell'immobile in porzioni materiali anche il mutuo viene frazionato con attribuzione di sue quote alle singole unità immobiliari e, allorché queste siano cedute ad altri, la corrispondente quota di prestito può essere accollata all'acquirente, con eventuale rinegoziazione di talune condizioni, ovvero estinta.

Il mutuo viene erogato per somministrazioni parziali in base a stati di avanzamento dei lavori.

Il mutuo può essere rimborsato in unica soluzione ovvero ratealmente senza importi o scadenza prefissati, con pagamento periodico degli interessi sul debito.

Gli interessi sono calcolati, secondo le pattuizioni contrattuali, a tasso fisso, per l'intera durata del finanziamento o parte di essa, oppure a tasso periodicamente variabile in base all'andamento di parametri di indicizzazione con modalità prestabilite.

Per assicurare alla Banca creditrice il puntuale rimborso del debito, il pagamento degli interessi ed il rimborso di spese a carico del debitore, il mutuo è assistito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di finanziamento ed eventualmente da altre garanzie personali (avallo su cambiali, fidejussione, ecc.) o reali (ipoteca su beni immobili, pegno su titoli, privilegio speciale su beni mobili, ecc.), prestate dal debitore stesso ed eventualmente da terzi. La concessione o il mantenimento del mutuo possono anche venire subordinate all'avverarsi di specifiche condizioni (finanziarie o di varia natura) poste a carico del debitore o di terzi.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi per il debitore connessi al finanziamento ricevuto vanno tenuti presenti:

- in caso di prestiti a tasso variabile, la possibile variazione in aumento del tasso rispetto a quello iniziale;
- in caso di prestiti a tasso fisso, l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- in caso di prestiti espressi in valuta diversa dall'Euro, la possibile variazione sfavorevole del tasso di cambio.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Il TAEG viene calcolato su uno sconto con le seguenti caratteristiche / spese:

Importo Finanziamento	Euro 250.000	Spese	Euro 8 – Incasso rata
Imposta sostitutiva D.P.R. 601/1973	Euro 625		Euro 500 – Istruttoria
<i>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</i>			
TIPO TASSO	DURATA (max)	Nominale	TAEG
Tasso Fisso (rate semestrali)	Fino a 5 anni	7,80%	8,13%
Tasso Variabile iniziale (revisione trimestrale / semestrale)		7,60%	7,92%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI		COSTI	
Importo massimo finanziabile		Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito nel caso di mutuo fondiario.	
Durata massima		Fino a 5 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><u>Mutuo a tasso fisso</u>: I.R.S. (calibrato alla durata del finanziamento) più spread.</p> <p>Parametri di riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • durata massima 3 anni (IRS 2 anni): 1,327 % • durata massima 5 anni (IRS 5 anni): 1,794 % <p>Avvertenza: il tasso applicato al singolo contratto potrà variare in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.</p> <p><u>Mutuo a tasso variabile</u>: il tasso annuo nominale, variabile trimestralmente / 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 trimestrale / 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).</p> <p>Parametri di indicizzazione applicabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Euribor 3 mesi: 1,406 % • Euribor 6 mesi: 1,663 %. 	
	Parametro di riferimento (tasso fisso)	I.R.S. a 2 / 5 anni.	
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Euribor 3 mesi / 6 mesi (tasso 365).	
	Spread	Fino a 6 punti.	

VOCI		COSTI
TASSI	Tasso di mora	<p>Tasso di mora massimo applicabile per il semestre 01/01/2012 - 30/06/2012: 9,738 %</p> <p>Ottenuto maggiorando fino ad un massimo di 8 punti la media mensile dell'Euribor a sei mesi – moltiplicata per il coefficiente 365/360 – rilevata nel mese di novembre dell'anno precedente per il primo semestre solare e nel mese di maggio dell'anno in corso per il secondo semestre solare. Sugli interessi moratori dovuti come sopra non verrà effettuata alcuna capitalizzazione periodica. Gli interessi di mora decorreranno su ogni somma dovuta per capitale, interessi, accessori e spese, a far tempo da ciascuna scadenza rateale fino al momento del pagamento e saranno calcolati per giorni di calendario rapportati a denominatore di 360 giorni.</p>
	Calcolo e decorrenza interessi	<p>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); 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.</p>

VOCI		COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<p>Fino allo 1,00% dell'importo finanziato con un minimo di € 500. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. Maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.</p>
		Perizia tecnica	<p>Pari allo 0,20% dell'importo finanziato con un minimo di € 1.000. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. Maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.</p>
		Accertamenti per stato avanzamento lavori	<p>Pari a € 500 ciascuno, ovvero in alternativa, a scelta del cliente, € 1.500 una tantum, da trattenere in sede di prima erogazione del finanziamento.</p>
		Operazioni sindacate o di finanza strutturata o di grande credito edilizio	<p><u>Commissione di organizzazione e capofilato:</u> fino al 3,00% una tantum sull'ammontare complessivo del finanziamento. <u>Commissione di agenzia:</u> - fino a 0,30% dell'importo originario complessivo del finanziamento non in pool, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione; - fino a 0,50% dell'importo originario complessivo del finanziamento in pool, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione. <u>Success fee:</u> fino al 2,00% dell'importo complessivo del finanziamento oggetto di rimborso. Tali commissioni possono ricomprendere le spese di istruttoria e di perizia. Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.</p>

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	€ 5 per pagamenti a mezzo RID. € 8 per pagamenti con altri mezzi.
		Sollecito pagamento	€ 50 (su ogni rata insoluta).
		Invio comunicazioni	€ 2,5 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. Nessuna spesa – formato elettronico. € 50 per rilascio copie di documentazione già in possesso del cliente.
		Frazionamenti	Frazionamenti, anche se non perfezionati con atto notarile: 0,20% dell'importo dell'operazione con un massimo di € 5.000. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale del finanziamento.
		Trasformazioni societarie	€ 300.
		Diritti di conteggio	€ 75 per singola pratica, con un massimo di € 300 per singolo cliente. Nessuna commissione in caso di ricorso alla procedura semplificata prevista dall'art. 40 bis del D.Lgs. 385/1993.
		Variazioni del piano di ammortamento (modifiche scadenze ammortamento, riduzione importo, rinegoziazione del tasso).	Nessuna spesa.
		Ristrutturazione crediti in essere	Nessuna spesa.
		Modifiche anagrafiche, di condizioni finanziarie e modifiche di garanzie	€ 50 per variazioni anagrafiche. € 200 per modifiche di intestazione, di condizioni, di garanzie senza atti legali. Modifiche di intestazione, di condizioni, di garanzie con atti legali: € 500 per beni svincolati di valore fino a € 250.000; € 1.000 per beni svincolati di valore tra € 250.001 ed € 1.000.000; € 2.000 per beni svincolati di valore superiore a € 1.000.000. Tali commissioni non si applicano per operazioni edilizie con pagamento di commissioni di frazionamento. Maggiorazione in caso di sopralluogo: € 300. Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza ¹ : € 350.
		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 per mutui a privati. € 300 per mutui a imprese. Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza ¹ : € 350.
		Certificati per società di revisione e altre dichiarazioni complesse	€ 200 per azienda.
		Certificati per sussistenza di debito	€ 200.
		Pagamento premi insoluti su polizze incendio vincolate a favore istituto e altre anticipate per conto del cliente	€ 100.
Waiver fee	Fino all'1% dell'importo originario complessivo del finanziamento per sforamenti di <i>covenants</i> , ritardi dei programmi di investimento ed altri mancati rispetti di impegni contrattuali, previo assenso della Banca.		

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

VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Accolti o subentri in posizioni debitorie preesistenti
		Commissione di mancato utilizzo

€ 300 per successione, per donazioni o cessioni di masi chiusi o per pratiche di credito agrario.
 € 750 per cessione o conferimento di azienda o del debito, con permanenza della stessa titolarità economica del rapporto.
 Negli altri casi (cessione azienda o ramo di azienda, fusioni, scissioni ecc.): 0,10% dell'importo residuo del finanziamento con un minimo di € 500 e un massimo di € 2.000 .
 Nessuna spesa di accollo in caso di mutui edilizi frazionati.

Fino al 40% dello spread dell'operazione da applicare all'importo non utilizzato.

PIANO DI AMMORTAMENTOI

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

I.R.S.	Data	Valore
2 anni	28/11/11	1,582%
2 anni	27/10/11	1,535%
5 anni	28/11/11	2,125%
5 anni	27/10/11	2,014%

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: Incendio e scoppio ed altre eventuali direttamente connesse alla natura dell'operazione (energia, impianti sciistici, ecc.);
- imposta sostitutiva (ex D.P.R. 601/1973): trattenuta dalla Banca in sede di erogazione del mutuo, nei casi e nella misura in cui per legge sia dovuta.

ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE O TOTALE, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata parziale o totale

Il cliente può in qualsiasi momento estinguere parzialmente o totalmente il finanziamento senza il pagamento di alcuna commissione, fatta eccezione per i "Diritti di conteggio" (si veda quanto indicato nelle voci di costo per la gestione del rapporto).

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non sosterrà alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o altri indennizzi).

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

Reclami

I reclami vanno inviati alla banca (Indirizzo: Trento, Via dei Paradisi 1 – CAP 38122 o all'indirizzo e-mail: ispettorato@mediocredito.it), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

1. 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 direttamente alla Banca.
2. Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (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.

LEGGENDA	
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.
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.
Rimborso	Il mutuo può essere rimborsato in unica soluzione ovvero ratealmente senza importi o scadenza prefissati, con pagamento periodico degli interessi sul debito.
Rata di interessi	A scadenze prefissate vengono corrisposti gli interessi maturati sul debito.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme maggiorato della quota interessi di competenza. 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 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.