Foglio informativo
MUTUO MEDIOLANUM FREEDOM

Aggiornamento n. 34 relativo alle condizioni praticate al 01/01/2012

Sez. I - INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica: BANCA MEDIOLANUM – Società per Azioni. Società Unipersonale. Sede legale e Direzione Generale: 20080 Basiglio (MI) - Palazzo Meucci - Milano 3 - Via Francesco Sforza. Sito Internet: www.bancamediolanum.it E.mail: info@mediolanum.itTelefono: +39 02 9049.1Fax: +39 02 9049 2550 Codice ABI: 03062 Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia: iscritta al n. 5343 Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale n° 02124090164 e Partita IVA: 10698820155 Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: "Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi" e "Sistema di garanzia delle operazioni aventi ad oggetto strumenti finanziari". Capitale sociale: € 450.000.000,00 interamente versato.
Qualunque informazione relativa ai servizi offerti può essere ottenuta inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica info@mediolanum.it ovvero telefonando al numero verde 800.107.107.

Sez. II – CHE COSA È IL MUTUO

Il mutuo 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 le stesse finalità. Il Mutuo Mediolanum Freedom è un finanziamento a medio-lungo termine, garantito da ipoteca sostanziale di primo grado sull'immobile. È facoltà della Banca di valutare ed accogliere domande derogative rispetto a quanto precede. Il cliente rimborsa il mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Il Mutuo Mediolanum Freedom è un mutuo garantito da un'ipoteca di primo grado pari al 200% del capitale erogato. Può essere richiesto da persone fisiche titolari di un conto corrente presso Banca Mediolanum S.p.A., per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile, nonché per lo scambio o la surrogazione di un mutuo presso un altro istituto. Prevede la possibilità di scelta tra le seguenti tipologie:

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 in generale consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate, anche se la presenza di un tasso minimo non consente di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi oltre tale soglia. Il cliente ha la possibilità di scegliere la tipologia di piano di ammortamento tra le seguenti:

- **Francese:** le rate sono composte da una quota capitale ed una quota di interessi;
- **Flessibile:** le rate sono composte di soli interessi;
- **Costante:** prevede rate di importo costante; le variazioni di tassi di interesse si ripercuotono sulla durata del mutuo.

Mutuo Mediolanum Freedom consente inoltre di applicare un "cap" al tasso variabile: permette cioè di scegliere un limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.

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 variabile (riportati precedentemente) o del tasso fisso (in cui sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del mutuo, con il vantaggio di avere certezza degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle condizioni di mercato, e lo svantaggio di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato). Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.
Mutuo Mediolanum Freedom a tasso misto consente di scegliere il tipo di tasso applicato inizialmente (tra tasso fisso e tasso variabile) e il periodo (3 anni oppure 5 anni) per il quale tale tasso verrà applicato. Alla scadenza di tale periodo, e allo stesso modo per ciascun periodo successivo, potrà scegliere il tipo di tasso (fisso o variabile) e il periodo (3 anni oppure 5 anni) di applicazione del nuovo tasso. Tale scelta dovrà essere effettuata entro 30 giorni dal termine di ciascun periodo. In mancanza di scelta esplicita, ovvero qualora il periodo residuo sia inferiore a 3 anni, il periodo successivo sarà regolato a tasso "variabile"e avrà durata pari a quello precedente.

Le opzioni di Mutuo Mediolanum Freedom

Durante il periodo di ammortamento, Mutuo Mediolanum Freedom consente di esercitare le seguenti opzioni:
a) saltare la rata (cioè non corrispondere alla scadenza pattuita la rata di ammortamento del mutuo), al massimo due volte per anno di ammortamento e non più di sei volte nell'intera durata del finanziamento, ad esclusione dell'ultimo anno. Tale opzione prevede che la durata iniziale del mutuo venga allungata per un numero di mesi corrispondenti al numero dei mesi di sospensione delle rate.

b) cambiare la tipologia di piano di ammortamento (l'opzione non è disponibile per mutui di ristrutturazione e per mutui a tasso misto): modificare cioè la modalità di rimborso del mutuo convertendo, per la durata residua del finanziamento, il piano di restituzione del capitale mutuato in un piano di ammortamento diverso come di seguito specificato:

- da flessibile a francese: la conversione è possibile in concomitanza delle scadenze relative ai versamenti di capitale. A seguito dell'esercizio di tale opzione da parte del cliente lo spread sarà diminuito di 0,10 punti percentuali annui. E' facoltà dell'Istituto convertire il piano di ammortamento in caso di mancato rimborso anche di una sola rata di capitale entro i termini e con le modalità sopra pattuite. In tale ultima ipotesi non è prevista la diminuzione dello spread.
- da flessibile a rata costante: la conversione è possibile in concomitanza delle scadenze relative ai versamenti di capitale. Tale opzione è esercitabile unicamente qualora la durata originaria del mutuo non sia superiore a 20 anni. A seguito dell'esercizio di tale opzione lo spread sarà diminuito di 0,10 punti percentuali annui.
- da francese a rata costante: tale opzione è esercitabile unicamente qualora la durata originaria del mutuo non sia superiore a 20 anni. Tale opzione è esercitabile una sola volta, ad iniziare dalla scadenza del 5° anno di ammortamento del mutuo o multipli di 5 anni, purché manchino più di 5 anni alla scadenza del mutuo.
- da rata costante a francese: tale opzione è esercitabile una sola volta, ad iniziare dalla scadenza del 5° anno di ammortamento del mutuo o multipli di 5 anni, purché manchino più di 5 anni alla scadenza del mutuo.

Rimane in facoltà della Banca consentire l'esercizio dell'opzione suddetta anche in presenza di rate insolute.
c) aumentare la durata del mutuo (l'opzione non è disponibile per mutui di ristrutturazione e per mutui a tasso misto) per 1 anno o multipli di un 1 anno fino ad un massimo di 5 anni. L'opzione non è esercitabile sulla quota di mutuo in corso di ammortamento a rata costante. Tale opzione è esercitabile una sola volta, ad iniziare dalla scadenza del 5° anno di ammortamento del mutuo o multipli di 5 anni, purché manchino più di 5 anni alla scadenza originaria del mutuo. A seguito dell'esercizio di tale opzione lo spread sarà aumentato di 0,10 punti percentuali annui da applicarsi sulla durata residua del mutuo. Rimane in facoltà della Banca consentire l'esercizio dell'opzione suddetta anche in presenza di rate insolute.
d) ridurre la durata del mutuo (l'opzione non è disponibile per mutui di ristrutturazione e per mutui a tasso misto): a richiesta della parte mutuataria, è in facoltà della Banca concedere la riduzione della durata del periodo di ammortamento del mutuo, per 1 anno o multipli di un 1 anno fino ad un massimo di

5 anni. Tale opzione è esercitabile una sola volta, ad iniziare dalla scadenza del 5° anno di ammortamento del mutuo o multipli di 5 anni, purché manchino più di 5 anni alla scadenza del mutuo. L'opzione suddetta non è esercitabile in presenza di rate insolute.
e) applicare un tetto massimo prefissato al tasso variabile (tasso cap) (l'opzione non è disponibile per mutui di ristrutturazione e per mutui a tasso misto): limitare cioè l'oscillazione del tasso entro un tetto massimo predeterminato; l'opzione è esercitabile una sola volta, in corrispondenza del 5° anno e multipli di 5 anni, purché manchino più di 5 anni alla fine del mutuo. L'acquisto del cap avverrà attraverso un contratto (esterno al contratto di mutuo) stipulato tra la banca e il cliente. Il limite massimo di oscillazione del tasso sarà determinato al momento dell'esercizio dell'opzione in relazione all'andamento dei tassi del periodo.

Per saperne di più:
La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della Banca www.bancamediolanum.it, presso gli uffici dei Family Banker® di Banca Mediolanum, le Succursali e lo sportello di Milano 3 City –Basiglio (Mi) via F. Sforza 15.

Sez. III – PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Principali condizioni economiche applicabili a tutte le tipologie di Mutuo Freedom sottoscrivibili.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
TAEG massimo 4,43%

Il TAEG dipende dalle caratteristiche del mutuo scelte dal cliente. Il TAEG massimo riportato è stato calcolato considerando un mutuo per l'acquisto della prima casa a tasso variabile di durata 25 anni con piano di ammortamento flessibile e CAP sul tasso con un capitale erogato di 100.000,00 euro, un valore dell'immobile a garanzia di 125.000 euro, tenendo conto, inoltre, della Polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento, della Polizza Protezione Mutuo a Premio Unico.
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	**Per acquisto:** 80% del valore di perizia dell'immobile per acquisto 1a casa, 75% del valore di perizia dell'immobile per 2a casa – per surrogazione min. 100.000 euro e 80% del valore di perizia dell'immobile per acquisto 1a casa, 75% del valore di perizia dell'immobile per 2a casa-. **Per scambio:** debito residuo maggiorato del 25% (massimo 80% del valore dell' immobile) **Per ristrutturazione:** max 100% del costo dei lavori di ristrutturazione con i seguenti limiti: 80% del valore della 1a casa e 75% per la 2a casa (percentuali calcolate rispetto al valore dell'immobile a lavori eseguiti)
	Durata	**Tasso variabile:** minimo 5 e massimo 30 anni (per surrogazione min 15 anni per rata costante max 20 anni); **Tasso misto**: minimo 10 e massimo 30 anni.
Tassi	**Tasso di interesse nominale annuo**	**Tasso variabile**: parametro di indicizzazione maggiorato di uno spread variabile in funzione delle fasce di seguito descritte (dipendenti dal valore del parametro di indicizzazione), con uno spread massimo del 2,60%; tasso floor: massimo 3,00%. **Tasso misto**: per il periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso variabile: parametro di indicizzazione maggiorato dello spread previsto per la soluzione a Tasso variabile, e di uno spread aggiuntivo pari allo 0,30%, con uno spread massimo del 2,90% e tasso *floor* massimo del 3,00%; per ciascun periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso fisso: parametro di indicizzazione maggiorato di uno spread massimo del 2,90%.
	Parametro di indicizzazione	**Tasso variabile**: "EURIBOR 365 a 3 mesi", variabile ogni tre mesi, secondo i termini sotto indicati. **Tasso misto**: per il periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso variabile: "EURIBOR 365 a 3 mesi", variabile ogni tre mesi, secondo i termini sotto indicati; per ciascun periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso fisso: "EURIRS lettera di periodo (3 o 5 anni)". Per il mutuo a tasso variabile e, per il tasso misto, nel periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso variabile, il tasso verrà ricalcolato con cadenza trimestrale (precisamente al 1°gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1°ottobre di ciascun anno), maggiorando dello spread fissato contrattualmente la quotazione del parametro di riferimento arrotondato ai 5 centesimi superiori rilevato il secondo giorno bancario antecedente l'inizio di ciascun periodo trimestrale di interessi e applicato alle rate mensili scadenti il 1° febbraio, il 1° marzo e il 1° aprile per il trimestre avente inizio il 1° gennaio; il 1° maggio, il 1° giugno e il 1° luglio per il trimestre avente inizio il 1° aprile; il 1° agosto, il 1° settembre e il 1° ottobre per il trimestre avente inizio il 1° luglio; il 1° novembre, il 1° dicembre e il 1° gennaio per il trimestre avente inizio il 1° ottobre. Per il mutuo a tasso misto, per ciascuno dei periodi durante i quali il mutuo è ammortizzato a tasso fisso, il tasso di interesse è fisso e rimarrà invariato per tale periodo. La misura del tasso fisso è determinata: 1) per il periodo iniziale: maggiorando dello spread fissato contrattualmente la quotazione del parametro di riferimento, che è l' "EURIRS lettera di periodo (3 o 5 anni)", rilevata in prossimità della data di stipula dell'atto di mutuo, arrotondata ai cinque centesimi superiori; 2) per i periodi successivi: maggiorando dello spread fissato contrattualmente la quotazione del parametro di riferimento, che è l' "EURIRS lettera di periodo (3 o 5 anni)", rilevata il penultimo giorno bancario del mese antecedente il periodo di applicazione del tasso fisso, arrotondata ai cinque centesimi superiori.
	Spread	Sono previste 5 fasce di *spread* dipendenti dal valore del parametro di indicizzazione ("Euribor 365 a 3 mesi"). È previsto l'adeguamento automatico dello spread, che varia in funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione, come riportato nella tabella seguente. La soluzione a Tasso misto, per i periodi a tasso variabile, prevede l'applicazione di uno spread aggiuntivo rispetto alla soluzione a tasso variabile pari allo 0,30%.

Fascia di riferimento	Valori dell'Euribor	Spread massimo	
		Tasso variabile	**Tasso misto**
Fascia 1	inferiori a 3,5%,	2,60%	2,90%
Fascia 2	compresi tra 3,5%e 4,5%,	2,40%	2,70%
Fascia 3	compresi tra 4,5%e 5,5%,	2,20%	2,50%
Fascia 4	compresi tra 5,5%e 6,5%	2,00%	2,30%
Fascia 5	superiori a 6,5%,	1,90%	2,20%

In ogni caso, a seguito di un decremento del valore dell'Euribor, il tasso finito sarà pari al minore tra il tasso finito applicato precedentemente e il tasso finito risultante dall'applicazione dell'indicizzazione sopra descritta.

		Tasso Floor: In relazione a quanto precede, resta tuttavia espressamente convenuto, in considerazione della variabilità dello spread avente un andamento decrescente al crescere del Parametro di Variabilità, che qualora la somma fra il suddetto Parametro di Variabilità (rilevato secondo le periodicità contrattualmente previste) e il relativo spread fosse pari o inferiore al 3,00% (tre virgola zero), il saggio d'interesse applicato all'operazione di mutuo, sarà comunque pari al 3,00% (tre virgola zero) (anche il "Tasso Floor").
	Tasso di interesse di preammortamento	Coincide con il Tasso di interesse nominale annuo.
	Tasso di mora	Tasso annuo pari a tre punti in più del tasso Euribor 365 a 3 mesi.

Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	400€; in caso di surrogazione tali spese non saranno applicate
		Perizia tecnica immobiliare	Vedere Sezione "Altre Spese da sostenere"
		Polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento	Vedere Sezione "Servizi accessori (obbligatori)"
		Polizza assicurativa Protezione Mutuo	Vedere Sezione "Servizi accessori (obbligatori)"
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 50 annui (addebitate nel mese di gennaio a partire dall'anno successivo alla stipula dell'atto di mutuo). Si riferiscono alle spese annue di gestione amministrativa (gestione rate, produzione e invio rendicontazioni, rilascio certificazioni annuali).
		Incasso rata	Gratuito, con addebito automatico sul c/c
		Invio comunicazioni	Gratuite. E' possibile richiedere l'invio delle comunicazioni su supporto durevole con tecniche di comunicazione a distanza.
		Stralcio ipotecario Variazione/restrizione/ trasferimento ipoteca	Min euro 280,00 max euro 580,00 (escluso spese notarili).
		Accollo mutuo	Euro 180,00
		Sospensione pagamento rate	Gratuita
		Conteggio Estinzione anticipata	Max euro 100.00
		Esercizio opzioni	Gratuite
		Lberazione garante	Min Euro 180,00 max euro 460 euro
		Rinnovo ipotecario	Euro 80,00 (escluse le spese notarili)
		Rimborso spese uscita procuratore:	Euro 300,00 (escluso i casi di surrogazione)

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento

Mutuo Mediolanum Freedom prevede la possibilità di scegliere tra le seguenti tipologie di ammortamento e di rata:
Francese: le rate sono composte da una quota capitale ed una quota di interessi;
Flessibile: le rate sono composte di soli interessi. Il capitale potrà dovrà essere rimborsato nel rispetto delle seguenti condizioni:

flessibile: entro il:	3° anno	7° anno	10° anno	15° anno	20° anno	25° anno
durata 10 anni	min.20%	min.65%	100%	-	-	-
durata 15 anni	min.15%	min.40%	min.60%	100%	-	-
durata 20 anni	min.5%	min.25%	min.40%	min.70%	100%	-
durata 25 anni	min.5%	min.15%	min.30%	min.50%	min.75%	100%

Tipologia di rata

- **Costante: a**) prevede rate di importo costante ed un tasso di interesse variabile, in quanto le variazioni di tassi di interesse si ripercuotono sulla durata del mutuo, ma non sull'importo della rata **b)** in presenza di tassi decrescenti, la durata del mutuo diminuirà; in presenza di tassi crescenti la durata del mutuo aumenterà fino ad un massimo di 30 anni. **c)** il capitale eventualmente residuo alla scadenza della durata inizialmente prevista comporterà un aumento della durata del piano di ammortamento con rata costante fino alla completa restituzione del capitale residuo; in alternativa la parte mutuataria può richiedere la trasformazione del piano in ammortamento francese. **d)** Qualora l'ammortamento con rata costante non fosse sufficiente ad ammortizzare il capitale residuo entro il 30-esimo anno, il mutuatario è tenuto a corrispondere in un'unica soluzione, alla scadenza dell'ultima rata, il capitale residuo. Tuttavia, qualora il capitale residuo che dovesse essere corrisposto in un'unica soluzione alla scadenza dell'ultima rata risultasse superiore al 10% del capitale erogato inizialmente, sarà facoltà della Banca adeguare (in aumento) l'importo delle rate da corrispondere con conseguente ricalcolo del piano di ammortamento.

In caso di mutuo ristrutturazione a tranche durante l'esecuzione dei lavori, e comunque non oltre i termini massimi stabiliti dall'atto di mutuo per terminare i lavori stessi, le rate saranno composte da rate di preammortamento.

Periodicità delle rate

Mensile, con scadenza il 1° giorno di ogni mese di durata del mutuo.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR 365 a 3 mesi

Data	Valori
01/10/2011	Euribor 365 3 mesi: 1,60%
01/01/2012	Euribor 365 3 mesi: 1,40%

EURIRS

Data	Valori
01/10/2011	EURIRS lettera 3 anni: 1,70% EURIRS lettera 5 anni: 2,10%
01/01/2012	EURIRS lettera 3 anni: 1,45% EURIRS lettera 5 anni: 1,80%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso massimo di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,00%	5 anni	**1841,65**	**1933,28**	**1752,78**
4,00%	10 anni	**1012,45**	**1110,21**	**920,13**
4,00%	15 anni	**739,69**	**843,86**	**643,51**
4,00%	20 anni	**605,98**	**716,43**	**505,88**
4,00%	25 anni	**527,84**	**644,30**	**423,85**

Il tasso massimo di interesse riportato è stato calcolato considerando un mutuo a tasso variabile con piano di rimborso flessibile e CAP sul tasso con un capitale erogato di 100.000,00 euro e un valore dell'immobile a garanzia di 125.000 euro.

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 presso lo sportello e le succursali di Banca Mediolanum e sul sito internet www.bancamediolanum.it.

Servizi accessori (facoltativi)

- **Polizza vita"Mediolanum Life Protection":** pagamento con premio unico anticipato: euro 8,35 mensili per polizza stessa durata del mutuo pari 30 anni; euro 5,34 mensili per polizza durata fissa 10 anni (esempi calcolati su un mutuo di euro 100.000,00 con durata pari a 30 anni ad un tasso del 4% per un cliente maschio non fumatore di 30 anni di età). Pagamento con premio annuo ricorrente: euro 312 per polizza stessa durata del mutuo pari 30 anni, euro 334 per polizza durata fissa 10 anni , (esempio calcolato su un mutuo di Euro 250.000,00 con durata 30 anni ad un tasso del 4% per un cliente maschio non fumatore di 30 anni di età). Per le caratteristiche di tale prodotto si rinvia al relativo Fascicolo Informativo (disponibile sul sito sito www.mediolanumvita.it, presso gli Uffici dei Family Banker® di Banca Mediolanum, le Succursali e lo sportello di Milano 3 City- Basiglio (Mi) via F. Sforza, 15) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

Servizi accessori (obbligatori)

- **Polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento:** 0,5850% max. da applicarsi al valore di ricostruzione a nuovo determinato dall'istituto; per le caratteristiche di tale prodotto si rinvia al relativo Fascicolo Informativo (disponibile sul sito www.mediolanumassicurazioni.it, presso gli Uffici dei Family Banker® di Banca Mediolanum, le Succursali e lo sportello di Milano 3 City-Basiglio (Mi) via F. Sforza, 15) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione. (sono esclusi i casi di surrogazione).
- **Polizza Protezione Mutuo:** pagamento con premio unico anticipato: ca euro 17,95 mensili (esempio calcolato su un mutuo di euro 100.000,00 con durata pari a 30 anni ad un tasso del 4,00%). Pagamento con premio annuo ricorrente: il premio è pari a euro 321,42 (esempio calcolato su un mutuo di euro 100.000 e prima rata pari a euro 477,42). Per le caratteristiche di tale prodotto si rinvia al relativo Fascicolo Informativo (disponibile sul sito www.mediolanumvita.it , presso gli Uffici dei Family Banker® di Banca Mediolanum, le Succursali e lo sportello di Milano 3 City- Basiglio (Mi) via F. Sforza, 15) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

Altre spese da sostenere

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

- **Perizia tecnica:** voce di spesa determinata dal perito beneviso alla Banca, stimabile intorno a un importo massimo di Euro 330,00. In caso di surroga, tale spesa non verrà applicata in quanto è a carico della Banca
- **Adempimenti notarili:** costo non di pertinenza della Banca applicato da professionisti esterni a carico del cliente. In caso di surrogazione, le spese Notarili sono a carico della Banca, che le regolerà direttamente con il Notaio rogante, qualora il cliente si avvalga dei notai individuati dalla Banca stessa. In caso contrario,quest'ultima si riserva la facoltà di procedere solo previa positiva valutazione dell'economicità dell'operazione.
- **Imposta Sostitutiva:** 0,25% del capitale erogato per 1a casa; 2,00% per 2a casa (ad esclusione dei casi di surrogazione).
- **Imposte per iscrizione Ipoteca.**

N.B. Le ultime due voci di spesa non si applicano in caso di "surroga attiva" (trasferimento di un mutuo da altra banca ai sensi dell'art. 8 comma 4 - *bis* della Legge 2 aprile 2007, n.40).

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria**: tra la presentazione di tutta la documentazione prevista e la delibera finanziaria della richiesta di mutuo, in caso di accettazione della stessa, intercorrono al massimo 35 giorni.
- **Disponibilità dell'importo:** erogazione contestuale alla stipula del contratto con delega al notaio di consegnare la somma alla parte mutuataria decorsi 10 giorni dalla data di iscrizione dell'ipoteca nel grado convenuto, salvo diverse disposizioni previste dal contratto di mutuo. In caso di erogazione in più tranche, l'importo viene reso disponibile in 3 tranche (durata massima lavori: 15 mesi) seguendo lo stato di avanzamento dei lavori.

Sez. IV – ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

- **Estinzione anticipata:** il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo, per le ipotesi previste direttamente dalla legge. La restituzione anticipata del capitale estinguerà pro-quota (in base alle percentuali di capitale residuo a tasso variabile e piano di rimborso francese e a tasso variabile e piano di rimborso flessibile presenti al momento della restituzione) le quote di capitale residuo sul piano di ammortamento a tasso variabile e piano di rimborso francese e a tasso variabile e piano di rimborso flessibile salvo diversa indicazione della parte mutuataria. Il cliente può in qualsiasi momento effettuare rimborsi parziali ed estinguere totalmente il mutuo.
- **Portabilità del mutuo:** nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, si ottiene 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.
- **Tempi massimi di chiusura del rapporto:** in caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto di Mutuo, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro tre giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca, strumentali all'estinzione del rapporto.
- **Reclami:** i reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca anche per lettera raccomandata A/R indirizzandola a Banca Mediolanum S.p.A. – Palazzo Meucci – Milano 3 – Via Francesco Sforza – 20080 Basiglio (MI) o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica reclamieistanze@mediolanum.it, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
  • Arbitro Bancario Finanziario (ABF) che offre un'alternativa stragiudiziale rispetto al ricorso al giudice. 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;

• all' Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario (singolarmente o in forma congiunta con la Banca) - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie– ADR (www.conciliatorebancario.it) allo scopo di attivare una procedura finalizzata al raggiungimento di un accordo tra le parti. Il servizio di conciliazione può essere richiesto, con le modalità previste per lo stesso, presentando un'apposita istanza al Conciliatore Bancario Finanziario – Via delle Botteghe Oscure, 54 – 00186 Roma, oppure inviando un fax al numero 06 67482250 o una e-mail a: associazione@conciliatorebancario.it.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Sez. V – 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.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
Erogazione	Versamento da parte della Banca al debitore dell'importo concesso a prestito.
EURIRS	Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le Banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap e pubblicato dai principali quotidiani.
EURIBOR	Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Unione Europeacedono i depositi in prestito.
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.
Interesse	Corrispettivo pagato per l'uso del capitale dato a prestito; consiste in una somma di denaro proporzionale al capitale ed al periodo accordato per il rimborso.
Interessi di Mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Ipoteca	E' un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Mutuo	Contratto con il quale una parte(mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata somma di denaro e quest'ultima si obbliga a restituirla, unitamente agli interessi pattuiti.
Parametro di indicizzazione	E' l'indice di riferimento per la determinazione del tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi. Solitamente si tratta del periodo intercorrente dalla data di erogazione del mutuo fino al giorno di decorrenza del piano di ammortamento.
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata può essere composta, a seconda del tipo del mutuo, da una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il prestito) oppure solo da interessi.
Spese di Istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità del finanziamento.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Valore espresso in punti base che viene aggiunto al parametro di riferimento al fine di ottenere il Tasso Annuo Nominale.
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 annuo nominale (TAN)	Tasso di interesse espresso in percentuale su base annua che è applicato all'importo del finanziamento, che consente di determinare la quota di interessi che il debitore deve corrispondere alla Banca.
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 variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione.
Tasso variabile con CAP	È un mutuo a tasso variabile che prevede un tetto massimo prestabilito (CAP), oltre il quale il tasso non può salire.
Tasso variabile con Floor	È un mutuo a tasso variabile che prevede un tetto minimo prestabilito (tasso floor), oltre il quale il tasso non può scendere.

SPAZIO RISERVATO ALL'AGENTE DI BANCA MEDIOLANUM

Cognome e Nome Agente _____ Codice Agente _____

Iscritto all'Albo dei Promotori Finanziari con delibera Consob N° _____ del ____/____/_____