MEDIOBANCA PREMIER

Aggiornato al 01 novembre 2026

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

## "Mutuo Variabile"

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

| | |
|---|---|
| Finanziatore: | Mediobanca Premier S.p.A. |
| Capitale Sociale: | Euro 506.250.000 i.v. |
| Sede Legale: | Viale Luigi Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano |
| Indirizzo internet: | www.mediobancapremier.com |
| Codice ABI: | 03058.5 |
| Direzione e coordinamento: | Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. |
| Gruppo Bancario di appartenenza: | Monte dei Paschi di Siena |
| Numero di iscrizione al Registro delle Imprese: | 10359360152 |
| Numero di iscrizione all'Albo delle Banche: | 5329 |
| Numero di iscrizione al Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi: | D000203096 |
| Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi | |

Canali disponibili per la gestione del mutuo:

- Filiali
- Sito internet: www.mediobancapremier.com
- Servizio Clienti: **+39 02.32004141** da cellulare e dall'estero, **800.10.10.30** da rete fissa in Italia

Per informazioni il cliente può recarsi in filiale, scrivere all'indirizzo di corrispondenza Viale Luigi Bodio 37 - Palazzo 4 - 20158 Milano, inviare una e-mail compilando il Form disponibile su www.mediobancapremier.com , sulla propria area personale all'interno del predetto sito internet , oppure telefonare al Servizio Clienti.

### DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

Nome:
Cognome:
Qualifica:
Eventuale numero di iscrizione ad albo:

### CHE COS'È 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 indici di riferimento 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 dell'indice di riferimento 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**.

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 e sul sito del finanziatore www.mediobancapremier.com ;
la **Guida pratica "La Centrale dei rischi in parole semplici"**, che illustra il funzionamento della Centrale dei rischi gestita dalla Banca d'Italia, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore www.mediobancapremier.com .

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Mediobanca Premier S.p.A. (di seguito “la Banca” o “Mediobanca Premier”) richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il mutuatario disponga di un’adeguata copertura assicurativa contro i danni all’immobile oggetto della garanzia ipotecaria.
Tale copertura deve persistere per la durata indicata nella sezione “Servizi Accessori”, dove sono inoltre riportate le caratteristiche assicurative richieste.

Qualora il mutuatario non disponga di una copertura assicurativa avente le citate caratteristiche, potrà aderire alla polizza collettiva stipulata da Mediobanca Premier con Genertel: polizza “Assicurazione Casa”.

Mediobanca Premier, inoltre, per meglio tutelare il mutuatario, propone le coperture assicurative, non obbligatorie, contro il rischio di decesso e contro il rischio di disoccupazione a seguito di licenziamento per giustificato motivo oggettivo e contro il rischio di inabilità temporanea totale al lavoro derivante da malattie e/o infortunio.

**Tali ultime polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**
**Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

*(I Set Informativi relativi alle polizze assicurative sono disponibili sul sito web di Mediobanca Premier)*.

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

1) **TAEG applicato nel caso in cui il mutuatario <u>non aderisca</u> ad alcuna polizza** calcolato considerando le spese di istruttoria, le spese di perizia, le commissioni di gestione annua, le spese di incasso rata, le spese di gestione pratica, le spese per invio di comunicazioni, l’imposta sostitutiva prevista per l’acquisto della prima casa, pari allo 0,25% del capitale finanziato.

| Durata (anni) | Importo totale del credito | Costo totale del credito | Importo totale dovuto dal cliente | TAEG |
|---|---|---|---|---|
| 20 | € 100.000 | € 42.926,75 | € 142.926,75 | 3,92% |
| 25 | € 100.000 | € 54.550,81 | € 154.550,81 | 3,89% |
| 30 | € 100.000 | € 66.672,33 | € 166.672,33 | 3,87% |

**Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l’iscrizione dell’ipoteca ed eventuali penali.**
**Per i mutui a tasso variabile, il TAEG ha un valore meramente indicativo.**

2) **TAEG applicato nel caso in cui il mutuatario <u>aderisca</u> alla polizza “Assicurazione Casa”, "Assicurazione Lavoro - Inabilità Temporanea Totale o Assicurazione Lavoro - Perdita d'Impiego" e "Assicurazione Vita" collocate dalla Banca** calcolato considerando le spese di istruttoria, le spese di perizia, le commissioni di gestione annua, le spese di incasso rata, le spese di gestione pratica, le spese per invio di comunicazioni, le spese di assicurazione dell’immobile oggetto della garanzia ipotecaria (*nell’esempio si considera un costo pari allo 0,02595% per ciascun anno di durata del mutuo, calcolato sull’importo finanziato*) con l’aggiunta di un importo fisso, corrisposto una sola volta, pari a euro 25,00, il costo della polizza "Assicurazione Lavoro - Inabilità Temporanea Totale" o "Assicurazione Lavoro - Perdita d'Impiego" (*nell’esempio si considera il costo addebitato in fase di erogazione per tutta la durata del mutuo pari allo 0,184% annuo, calcolato sull'importo finanziato*), l’imposta sostitutiva prevista per l’acquisto della prima casa, pari allo 0,25% del capitale finanziato, il costo della polizza "Assicurazione Vita" (*nell’esempio si considera un costo pari a 3,73% per la durata 20 anni, a 5,59% per la durata 25 anni e a 8,08% per la durata 30 anni, calcolato sull’importo finanziato*).

| Durata (anni) | Importo totale del credito | Costo totale del credito | Importo totale dovuto dal cliente | TAEG |
|---|---|---|---|---|
| 20 | € 100.000 | € 50.875,75 | 150.875,75 | 4,94% |
| 25 | € 100.000 | € 65.414,56 | 165.414,56 | 5,07% |
| 30 | € 100.000 | € 81.078,83 | 181.078,83 | 5,27% |

**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 dell’indice di riferimento.**

| | VOCI | COSTI |
|---|---|---|
| | **Importo massimo finanziabile** | Importo massimo finanziabile espresso come percentuale del valore dell'immobile *(per "valore dell'immobile" si intende il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile accertato tramite perizia disposta dalla Banca)*:<br><br>80% in caso di mutuo per:<br>- acquisto prima casa;<br>- acquisto + ristrutturazione (erogazione unica o in tranches);<br>- acquisto + sostituzione;<br>- surroga (sostituzione del mutuo a costo zero).<br><br>75% in caso di mutuo per:<br>- acquisto seconda casa;<br>- acquisto + ristrutturazione seconda casa (erogazione unica o in tranches);<br>- rifinanziamento (sostituzione + liquidità), la liquidità aggiuntiva non potrà eccedere i 100.000 euro.<br><br>70% in caso di mutuo per:<br>- ristrutturazione (erogazione unica o in tranches);<br>- consolidamento debiti, la liquidità aggiuntiva non potrà eccedere:<br>- un importo massimo di 50.000 euro, se tra gli impegni finanziari da estinguere non sono compresi mutui ipotecari;<br>- un importo massimo di 100.000 euro, se tra gli impegni finanziari da estinguere sono compresi mutui ipotecari;<br>- sostituzione +ristrutturazione (erogazione esclusivamente in tranches);<br>- liquidità.<br><br>60% in caso di mutuo per:<br>- acquisto immobile ad uso ufficio.<br><br>Importo massimo: 1.000.000 euro (mutuo per liquidità: 200.000 euro).<br>Importo minimo: 50.000 euro (mutuo per surroga: 75.000 euro). |
| | **Durata** | Da 10 a 30 anni (mutuo per consolidamento debiti: da10 a 25 anni). |
| | **Garanzie accettate** | Mediobanca Premier chiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del mutuo, pari al 150% dell'importo finanziato.<br><br>L'ipoteca è iscritta sull'immobile oggetto del finanziamento, che deve essere ubicato sul territorio nazionale.<br><br>La Banca procede alla valutazione degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria avvalendosi di periti qualificati ed accreditati. Al fine della determinazione dell'importo finanziabile, la Banca valuta altresì i rischi climatico ambientali degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria.<br><br>Il costo della valutazione dell'immobile è indicato nella sezione "Spese – Perizia tecnica".<br><br>Per la finalità surroga, in presenza di ulteriori immobili in garanzia, il cliente dovrà presentare una polizza sottoscritta con una Compagnia assicurativa di suo gradimento. La polizza dovrà rispettare i requisiti indicati nella sezione "Servizi Accessori!".<br><br>Mediobanca Premier potrebbe chiedere ulteriori garanzie reali e/o personali. |
| | **Valute disponibili** | Non sono previste valute diverse dall'Euro. |
| **TASSI DISPONIBILI** | **Tasso di interesse nominale annuo** | Il tasso applicato al mutuo è determinato sulla base del valore dell'indice di riferimento EURIBOR 3 MESI/360 (rilevato a cura dell'European Money Markets Institute – EMMI) arrotondato al centesimo e maggiorato di una percentuale fissa (spread), secondo la seguente modalità:<br><br>EURIBOR 3 MESI/360 + spread<br><br>Il valore dell'indice di riferimento è pubblicato sul sito www.ilsole24ore.com.<br><br>La variazione dell'indice di riferimento, rilevato periodicamente, potrebbe determinare mutamenti, anche significativi, del saggio di interesse debitorio applicato al contratto in fase di perfezionamento dello stesso rispetto a quanto rilevato in una fase precedente e, quindi, dell'importo o del numero delle rate. Le variazioni dell'indice di riferimento sono correlate al diverso grado di volatilità dell'indice medesimo, che a sua volta può essere dovuta a modifiche della metodologia per la fornitura dell'indice o dei dati su cui si basa il calcolo dello stesso. Allo stesso modo, gli eventi di forza maggiore, possono determinare variazioni, anche significative, dell'indice di riferimento. |

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Il tasso effettivo del mutuo verrà calcolato in sede di delibera, come somma del valore dell'indice di riferimento (Euribor 3 mesi/360) rilevato il giorno 20 del mese precedente a quello di delibera e lo spread<br><br>Eventuali oscillazioni dell'indice di riferimento al di sotto dello zero, comportano la determinazione – secondo i criteri di cui sopra – di un tasso d'interesse applicabile alla rata di valore inferiore allo spread.<br><br>Resta inteso che, qualora il risultato della somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento – calcolato sulla base del criterio di cui sopra – e lo spread convenuto fosse di segno negativo, il tasso di interesse applicato alla rata sarà pari a zero, essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'integrale quota capitale residua, oltre ad eventuali oneri e spese.</td></tr>
<tr><td></td><td>Indice di riferimento</td><td>Euribor 3 mesi/360</td></tr>
<tr><td></td><td>Spread</td><td>Le condizioni riportate sono valide per richieste pervenute dal 1 novembre al 30 novembre 2026 e stipulate entro il 31 gennaio 2027
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata ≤ 20 anni</th><th>Durata >20 ≤ 25 anni</th><th>Durata >25 ≤ 30 anni</th></tr>
<tr><td>acquisto/ristrutturazione (prima e seconda casa)</td><td>0,95%</td><td>0,95%</td><td>0,95%</td></tr>
<tr><td>acquisto + sostituzione</td><td>0,95%</td><td>0,95%</td><td>0,95%</td></tr>
<tr><td>sostituzione + ristrutturazione</td><td>0,95%</td><td>0,95%</td><td>0,95%</td></tr>
<tr><td>rifinanziamento</td><td>2,65%</td><td>2,65%</td><td>2,65%</td></tr>
<tr><td>consolidamento debiti</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td><td>no</td></tr>
<tr><td>liquidità</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>surroga<br>• importi uguali o maggiori di 75.000 €</td><td>1,15%</td><td>1,15%</td><td>1,15%</td></tr>
</table>
<u>Riduzioni di spread applicabili al verificarsi di determinate condizioni e per alcune finalità, di seguito elencate:</u><br><br>
• Finalità acquisto, acquisto+ristrutturazione, ristrutturazione, surroga<br><br>
LTV minore o uguale a 70%, sarà applicata una riduzione di spread pari a:<br>
0,00% per tutte le durate del mutuo fino a 30 anni;<br>
0,05% per tutte le durate del mutuo fino a 25 anni.<br>
0,05% per tutte le durate del mutuo fino a 20 anni;<br><br>
LTV minore o uguale a 60%, sarà applicata una riduzione di spread pari a:<br>
0,00% per tutte le durate del mutuo fino a 30 anni;<br>
0,05% per tutte le durate del mutuo fino a 25 anni.<br>
0,05% per tutte le durate del mutuo fino a 20 anni;<br><br>
LTV minore o uguale a 50%, sarà applicata una riduzione di spread pari:<br>
0,00% per tutte le durate del mutuo fino a 30 anni;<br>
0,05% per tutte le durate del mutuo fino a 25 anni;<br>
0,05% per tutte le durate del mutuo fino a 20 anni.<br><br>
Il valore di LTV (Loan to value) è espresso come rapporto tra l'importo del mutuo ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile accertato tramite perizia disposta dalla Banca.<br>
Lo spread applicato dovrà essere confermato al momento della verifica della detta documentazione tecnica.<br><br>
• Ulteriori condizioni – non cumulabili tra loro – che danno accesso a riduzioni di spread, di seguito elencate:<br><br>
1. Per le richieste di mutuo ad esclusione di quelle con finalità "ristrutturazione", "acquisto + ristrutturazione" e "sostituzione + ristrutturazione" di importo uguale o superiore a € 250.000, sarà applicata una riduzione di spread pari a 0,10%<br><br>
2. Per le richieste di mutuo con finalità "acquisto", "ristrutturazione", nonché "acquisto + ristrutturazione" e "sostituzione + ristrutturazione", in cui l'immobile oggetto di finanziamento, già al momento della richiesta di mutuo, sia in classe energetica A o B, sarà applicata una riduzione di spread pari a 0.30%.<br>La classe energetica dell'immobile deve essere dichiarata dal richiedente all'atto della domanda di mutuo e deve essere comprovata dall'apposito Attestato di Prestazione Energetica (APE).<br><br>
3. Per le richieste di mutuo con finalità "ristrutturazione", "acquisto + ristrutturazione" e "sostituzione + ristrutturazione", è possibile ottenere una riduzione dello spread applicato pari a 0,30%, qualora ricorrano tutti i seguenti requisiti (la cd. "PROMOZIONE GREEN"):</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | a. il mutuo sia già stato definitivamente erogato in una o più soluzioni per l'importo totale pattuito oppure per un importo ridotto a seguito di rinuncia, da parte del cliente, all'erogazione di ulteriori soluzioni successive alla prima;<br>b. successivamente all'ultima erogazione e in ogni caso entro 30 mesi dalla data di stipula del mutuo, il cliente fornisca alla Banca nelle modalità indicate nel contratto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE), prodotto a seguito di interventi di efficientamento energetico eseguiti sull'immobile oggetto di ristrutturazione e offerto in garanzia ipotecaria;<br>c. il nuovo APE attesti anche in via alternativa:<br>i. il raggiungimento di classe energetica A o B,<br>*oppure*<br>ii. il miglioramento di almeno n. 2 (due) classi energetiche rispetto a quello risultante dall'APE presentato alla data di stipula (ad es. se la classe energetica alla stipula corrispondesse alla classe E, per accedere alla presente condizione migliorativa, il nuovo APE dovrà attestare almeno la classe energetica C),<br>*oppure*<br>iii. un Indice di Prestazione Energetica non rinnovabile Globale (EP gl, nren) inferiore almeno del 30% rispetto a quello risultante dall'APE presentato alla data di stipula;<br>d. al momento della presentazione del nuovo APE, non risultino una o più rate insolute relative al mutuo.<br><br>La presenza dei predetti requisiti sarà verificata dalla Banca. Per garantire che la verifica del miglioramento energetico possa essere effettuata su parametri omogenei (Classe Energetica e Indicatore EPgl,nren), tutti gli APE presentati alla Banca dovranno essere conformi al modello APE in base alla normativa tempo per tempo vigente. Ai fini dell'applicazione di tale condizione, la Banca non accetterà documentazione diversa dall'APE.<br>La riduzione sopra descritta è applicabile alle condizioni economiche del mutuo per una sola volta. Qualora la Banca confermi la sussistenza dei requisiti richiesti, la riduzione dello *spread* nella misura sopra indicata sarà efficace a partire dalla prima rata di competenza del mese successivo a quello di presentazione del nuovo APE (ad esempio, se il nuovo APE è ricevuto dalla Banca a marzo, qualora siano accertati i requisiti necessari, la riduzione dello *spread* sarà efficace a partire dalla rata di aprile, pagata in via posticipata a maggio in base alle condizioni contrattuali pattuite).<br><br>**Le riduzioni di *spread* di cui ai punti 1, 2 e 3 non sono cumulabili tra di loro.**<br><br>**Nel caso in cui risultino applicabili più riduzioni di *spread*, sarà applicata solo quella con la percentuale di riduzione maggiore.** |
| | **Tasso di interesse di preammortamento** | | La prima rata di ammortamento sarà comprensiva degli interessi maturati nel periodo che intercorre tra la data di stipula del contratto e quella di inizio decorrenza del piano di ammortamento.<br>Il tasso di preammortamento è pari al tasso applicato alla prima rata ed è calcolato come somma del valore dell'indice di riferimento (Euribor 3 mesi/360) rilevato il giorno 20 del mese precedente a quello di delibera e lo spread. |
| **SPESE** | **Spese per la stipula del contratto** | **Istruttoria** | 1.00% del capitale finanziato, minimo € 1.000 – massimo € 3.000<br>(trattenute dall'importo erogato). In caso di Surroga le spese sono a carico di Mediobanca Premier. |
| | | **Perizia Tecnica** | € 300 (trattenute dall'importo erogato).<br>Le spese di perizia si intendono per ciascun immobile offerto in garanzia. Qualora per lo stesso finanziamento vengano offerte in garanzia più unità immobiliari, le spese di perizia devono essere applicate per ogni unità.<br><br>In caso di Surroga le spese sono a carico di Mediobanca Premier.<br><br>Anche nel caso di erogazione a tranches il cliente dovrà sostenere le spese relative alle perizie successive alla prima. |
| | **Spese per la gestione del rapporto** | **Gestione pratica** | € 0.00 |
| | | **Incasso rata** | € 0.00 |
| | | **Commissioni di gestione annua** | € 50.00<br>periodicità di addebito annuale a decorrere dal 12° mese successivo all'erogazione del mutuo, con esclusione dell'ultimo anno. |
| | | **Invio comunicazioni** | Online: € 0.00<br>In formato cartaceo: € 0.00 |
| | | **Accollo Mutuo** | zero |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Variazione/restrizione ipoteca** | € 100.00, oltre ulteriori spese ed oneri notarili e fiscali |
| | | **Altro** | • Penalità di ritardato pagamento: 1,9% dell'importo della singola rata fino ad un massimo di € 15.50.<br>• Rilascio certificati € 10.00<br>• Ricerche straordinarie di archivio € 10.00<br>• Costi di cancellazione ipoteca: € 150. Previste unicamente nel caso in cui la parte mutuataria non intenda avvalersi della cancellazione prevista dall'Art. 40-bis del D.Lgs. 01/09/1993 n°385 (TUB) e richieda espressamente la cancellazione con atto notarile. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | **Tipo di ammortamento** | | Progressivo "Francese". |
| | **Tipologia di rata** | | Rata composta di capitale ed interessi. (per il Mutuo Variabile l'importo della rata varia in base all'andamento del valore di mercato dell'indice di riferimento) |
| | **Periodicità delle rate** | | Mensile. |

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| **Mutuo** | Tasso 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Mutuo Variabile** | 3,60% | 10 | € 993,55 | € 1.071,64 | € 919,09 |
| | 3,60% | 15 | € 719,80 | € 809,58 | € 636,33 |
| | 3,60% | 20 | € 585,11 | € 683,71 | € 495,36 |
| | 3,60% | 25 | € 506,00 | € 612,12 | € 411,13 |

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.mediobancapremier.com

## SERVIZI ACCESSORI

| | |
|---|---|
| **Assicurazione Casa** | Mediobanca Premier richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il mutuatario disponga di un'adeguata copertura assicurativa contro i danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria.<br>Tale copertura deve persistere per la durata del finanziamento.<br><br>La polizza assicurativa contro i danni all'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:<br><br>• rischio assicurato: danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria da incendio, esplosione, scoppio;<br>• durata copertura: pari alla durata del mutuo;<br>• prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro;<br>• massimale assicurato: pari a 1.000.000 euro per singolo immobile assicurato.<br>• tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura<br>• beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore di Mediobanca Premier |

| | |
|---|---|
| | Qualora il mutuatario non disponga di una copertura assicurativa avente le citate caratteristiche, potrà aderire alla polizza collettiva stipulata da Mediobanca Premier con Genertel: **"ASSICURAZIONE CASA GENERTEL"**<br><br>In questo caso, il premio assicurativo potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:<br>• premio unico, trattenuto dall'importo erogato, pari allo 0,2595 per mille per ciascun anno di durata del mutuo, calcolato sull'importo finanziato, con l'aggiunta di un importo fisso, corrisposto una sola volta,pari a euro 25,00;<br>• premio mensile, addebitato con la rata del mutuo, pari allo 0,3723 per mille per importo finanziato, diviso dodici.<br><br>**Per i mutui con finalità surroga l'assicurazione immobile è a carico di Mediobanca Premier** |

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Qualora il mutuatario abbia aderito ad una assicurazione casa Genertel, dovrà presentare in sostituzione una polizza contro i danni all'immobile avente le caratteristiche sopra descritte.

Il recesso può essere esercitato entro 60 giorni dalla data di decorrenza del contratto. In caso di recesso, sarà restituita la quota di costo (premio assicurativo) relativa al periodo per il quale il contratto non ha avuto effetto.

Per ulteriori informazioni sulle coperture previste dalle polizze assicurative si rinvia ai relativi Set Informativi, disponibili sul sito web di Mediobanca Premier e in Filiale.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Tasso applicato al mutuo + 2,0%, comunque nel limite fissato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della Legge 108/1996. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non previsto. |
| **Adempimenti notarili** | Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.<br>Per i mutui con finalità Surroga le spese notarili sono a carico di Mediobanca Premier, come previsto dalla legge 40/2007. |
| **Assicurazione immobile** | Si rimanda alla sezione "Servizi accessori". |
| **Imposta di registro** | Si rinvia alla disciplina fiscale vigente. |
| **Tasse ipotecarie** | Si rinvia alla disciplina fiscale vigente. |
| **Imposta sostitutiva** | Imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/1973<br>▪ 0,25% del capitale erogato in caso di finanziamento per acquisto della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986<br>▪ 2% del capitale erogato nel caso in cui il finanziamento sia stato concesso per finalità diverse dall'acquisto della prima casa di abitazione. |

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**

Il tempo massimo che intercorre tra la data di presentazione di tutta la documentazione completa da parte del cliente e la data in cui Mediobanca Premier è in grado di procedere alla stipula del contratto è di 60 giorni.

**Disponibilità dell'importo**

L'erogazione della somma finanziata avviene di norma contestualmente alla stipula dell'atto notarile.
In casi particolari, il tempo massimo che intercorre tra la data di stipula e la data effettiva di messa a disposizione della somma è 15 giorni.

## ALTRO

**Finalità di Mutuo Variabile**

- acquisto di immobili residenziali (prima e seconda casa);
- acquisto di immobili ad uso ufficio (in contesto residenziale);
- surroga (il mutuatario può trasferire il suo mutuo presso Mediobanca Premier, senza alcun addebito di penali o altri oneri di qualsiasi natura da parte dell'Istituto con cui il mutuo è in essere. Non sono a carico del mutuatario le spese d'istruttoria, di perizia, di accertamenti catastali e neppure gli oneri notarili per il trasferimento del mutuo);
- rifinanziamenti di mutui ipotecari in essere (ovvero sostituzione di mutui in essere con contestuale erogazione di liquidità aggiuntiva);
- ristrutturazione;
- acquisto + ristrutturazione (prima e seconda casa);
- liquidità;
- consolidamento debiti (permette di consolidare in un'unica rata la posizione debitoria del cliente; è prevista anche l'erogazione di liquidità aggiuntiva)
- acquisto + sostituzione (per acquistare una seconda casa e sostituire il mutuo in essere con un unico mutuo per prima e seconda casa)
- sostituzione + ristrutturazione (ovvero sostituzione di mutuo in essere sul proprio immobile con contestuale finanziamento della sua ristrutturazione.

Mediobanca Premier per meglio tutelare il mutuatario, propone le coperture assicurative, non obbligatorie, contro il rischio di decesso e contro il rischio di disoccupazione a seguito di licenziamento per giustificato motivo oggettivo e contro il rischio di inabilità temporanea totale al lavoro derivante da malattie e/o infortunio.

**Tali polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**
**Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

(I Set Informativi relativi alle polizze assicurative sono disponibili sul sito web di Mediobanca Premier).

## ASSICURAZIONE VITA ALLEANZA ASSICURAZIONI

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- rischio assicurato: decesso del mutuatario assicurato
- durata copertura: pari alla durata del mutuo (la copertura assicurativa scade al compimento dell'80° anno di età dell'assicurato);
- età dell'assicurato al momento dell'adesione: minima 18 anni, massima 70 anni;
- prestazione assicurata: la polizza prevede il rimborso di un importo pari al debito residuo del mutuo alla data di decesso dell'assicurato;
- massimale assicurato: se il mutuatario ha più di 60 anni e/o l'importo del mutuo è superiore a 250.000 euro è necessaria la visita medica.

## ASSICURAZIONE LAVORO - PERDITA D'IMPIEGO GENERTEL

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- rischio assicurato: disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato (garanzia valida per gli assicurati che, sia alla data della sottoscrizione, sia al momento dell'evento, siano dipendenti del settore privato);
- durata copertura: pari a quella del mutuo. Per mutui superiori a 10 anni, l'adesione avrà durata iniziale pari a 10 anni con successivi taciti rinnovi di 2 anni in 2 anni (1 anno nel caso di durate complessive pari del mutuo) allo scopo di coprire l'intera durata del mutuo.
- E' prevista la possibilità di effettuare la disdetta annualmente o in occasione di ogni tacito rinnovo.
- età dell'assicurato al momento dell'adesione: minima 18 anni, massima 64 anni;
- prestazione assicurata: un Indennizzo corrispondente a ciascuna rata del Mutuo scadente durante il periodo di Disoccupazione successivo, con un massimo di 18 rate per sinistro fino a 54 anni di età, di 17 per i 55 anni di età, di 16 per i 56 anni di età e così via fino a 12 da 60 anni di età in su e di 36 rate complessivamente per più Sinistri verificatisi durante tutta la durata dell'Assicurazione.

## ASSICURAZIONE LAVORO - INABILITA' TEMPORANEA TOTALE GENERTEL

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- rischio assicurato: inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato (garanzia valida per gli assicurati che, sia alla data della sottoscrizione, sia al momento del sinistro, siano lavoratori autonomi o dipendenti del settore pubblico).
- durata copertura: pari a quella del mutuo. Per mutui superiori a 10 anni, l'adesione avrà durata iniziale pari a 10 anni con successivi taciti rinnovi di 2 anni in 2 anni (1 anno nel caso di durate complessive pari del mutuo) allo scopo di coprire l'intera durata del mutuo. E' prevista la possibilità di effettuare la disdetta annualmente o in occasione di ogni tacito rinnovo.
- età dell'assicurato al momento dell'adesione: minima 18 anni, massima 64 anni;

- prestazione assicurata: un Indennizzo corrispondente a ciascuna rata del Mutuo scadente durante il periodo di Inabilità successivo, con un massimo di 18 rate per sinistro fino a 54 anni di età, di 17 per i 55 anni di età, di 16 per i 56 anni di età e così via fino a 12 da 60 anni di età in su e di 36 rate complessivamente per più Sinistri verificatisi durante tutta la durata dell'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 60] giorni dalla richiesta.

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

| |
|---|
| Documento d'identità (C.I., patente, passaporto)<br>Copia della tessera sanitaria (fronte/retro) o C.F.<br>Originale del certificato di residenza o emesso telematicamente (alternativamente certificato contestuale)<br>Originale dello stato di famiglia o emesso telematicamente (alternativamente certificato contestuale)<br>Sentenza di separazione/divorzio omologata<br>Permesso/ carta di soggiorno (solo per richiedenti stranieri)<br>Copia di estratto dell'atto di matrimonio (solo in separazione dei beni)<br>Evidenza titoli/ risparmio (solo se posseduti)<br>Copia del contratto di affitto (solo per redditi locativi percepiti) |
| **Solo per lavoratori dipendenti/ pensionati**<br>Estratto conto ufficiale dell'ultimo trimestre + aggiornamento ultimo mese<br>Ultime 2 b/p /prospetto liquidazione annuale pensione<br>Attestato di servizio con indicazione della data di assunzione e della tipologia contrattuale (eccetto dipendenti pubblici)<br>Modello CUD<br>Modello Unico persone fisiche completo di F24 e ricevuta presentazione oppure 730, ove disponibile<br>Copia del contratto di assunzione (solo per lavoratori a tempo indeterminato assunti entro 6 mesi/ lavoratori a tempo determinato) |
| **Solo per soci di PMI, lavoratori autonomi/ liberi professionisti**<br>Copia degli ultimi 6 mesi dell'estratto conto personale e societario<br>Copia del certificato della Camera di Commercio (lavoratori autonomi)/ iscrizione all'albo professionale (liberi professionisti)<br>Copia ultimi due modelli Unico societario completi di versamenti F24 + ricevute di presentazione (solo per società persone)<br>Copia ultimo modello Unico societario completo di versamenti F24 + ricevute di presentazione (solo per società capitali)<br>Copia degli ultimi due modelli Unico personale completi di versamenti F24 + ricevuta di presentazione<br>Copia del Bilancio depositato (solo società di persone)<br>Situazione contabile intermedia dell'anno in corso<br>Copia di eventuali atti di cessione di quote o variazioni dell'assetto societario, intercorsi successivamente alla data di presentazione dell'ultimo Modello Unico |

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni 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.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

In caso di richiesta di chiusura anticipata del rapporto, il tempo massimo previsto è di 30 giorni.

**Reclami**

I reclami vanno inviati al finanziatore (Mediobanca Premier S.p.A. - Viale Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano o all'indirizzo e-mail: soluzioni@mediobancapremier.com o all'indirizzo PEC: soluzioni@pec.mediobancapremier.com ) oppure compilando l'apposito form disponibile sul sito www.mediobancapremier.com ), 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, può presentare ricorso a:
*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 al finanziatore. Per maggiori informazioni si può consultare la Guida pratica all'Arbitro Bancario Finanziario disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito www.mediobancapremier.com o presso le filiali di Mediobanca Premier.

**Tentativo di conciliazione**

Il cliente e Mediobanca Premier prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria possono tentare, o tentano se ciò è obbligatorio in base alla vigente normativa, la conciliazione davanti al Conciliatore Bancario Finanziario, organismo diffuso sul territorio nazionale ed in possesso di esperienza in

materia bancaria. Per maggiori informazioni sulle modalità di attivazione del Conciliatore Bancario Finanziario consulta il sito www.conciliatorebancario.it .

Il cliente e Mediobanca Premier possono, anche successivamente alla conclusione del contratto, concordare per iscritto di rivolgersi ad altro soggetto purché registrato nell'apposito albo tenuto dal Ministero della Giustizia.

## 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 la penalità di ritardato pagamento e 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.

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| **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. |
| **Indice di riferimento** | Indice 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. |
| **Quota capitale** | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| **Quota interessi** | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| **Rata costante** | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| **Spread** | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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. |

Mediobanca Premier S.p.A. - Sede Legale: Viale Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano - Capitale Sociale € 506.250.000,00 i.v. - Partita IVA n° 10536040966 - Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n° 10359360152 - Codice ABI 03058.5 - Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n° 1030 - Banca iscritta al Registro Unico degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi - Socio unico: Mediobanca S.p.A. - Direzione e coordinamento: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Mediobanca Premier® è un marchio registrato di Mediobanca S.p.A.