

**INFORMAZIONI GENERALI SUL  
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
“MUTUO MEDIOLANUM BIOEDILIZIA+”  
(non denominato in valuta estera)**

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**BANCA MEDIOLANUM S.p.A.**

Sede legale e Direzione Generale: 20079 Basiglio (MI) - Palazzo Meucci - Milano 3 - Via Ennio Doris  
Telefono: +39 02 9049.1 Fax: +39 02 9049 2550

Sito Internet: [www.bancamediolanum.it](http://www.bancamediolanum.it) e-mail: [info@mediolanum.it](mailto:info@mediolanum.it)

Numero verde: **800.107.107**

Banca iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia al n. 5343, Iscr. Registro delle Imprese di Milano n. 02124090164, Codice Fiscale 02124090164 e Partita IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum, 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: € 600.687.653,40 sottoscritto e versato.

Banca Mediolanum non si avvale di servizi di mediazione creditizia per il tramite di agenti in attività finanziaria o mediatori del credito

**DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE:**

Qualifica: FAMILY / PRIVATE BANKER \_\_\_\_\_

Nome e Cognome \_\_\_\_\_

Indirizzo/Sede \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Delibera iscrizione all'Albo dei Promotori Finanziari n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**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, tasso principale delle operazioni di rifinanziamento BCE (MRO), 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.

**Finanziamento 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 può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### **Altro**

In particolare, il Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado pari al 200% del capitale erogato su un immobile in Bioedilizia con certificazione S.A.L.E. (Sistema di Affidabilità Legno Edilizia).

Può essere richiesto da persone fisiche per le seguenti finalità:

- acquisto di un immobile
- scambio di un mutuo presso un altro istituto

Il Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ prevede la possibilità di scelta tra le seguenti tipologie:

#### **1) Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ a tasso variabile**

Al cliente verrà applicato per tutta la durata del finanziamento un tasso variabile in funzione dell'indice di riferimento.

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.

Il piano di ammortamento Francese prevede inoltre la possibilità di scegliere tra le seguenti tipologie di rata:

- **rata variabile con durata fissa** che prevede rate di importo variabile e durata fissa, poiché le variazioni di tassi di interesse si ripercuotono sulla rata del mutuo; scegliendo questa tipologia di rata è inoltre possibile richiedere, in fase di sottoscrizione del finanziamento l'applicazione di un tasso di interesse massimo contrattualizzato - "CAP" - per tutta la durata, oltre il quale il tasso d'interesse non potrà mai salire anche se il tasso variabile di riferimento (aumentato dello spread) dovesse superarlo; scegliendo questa tipologia di rata è inoltre possibile richiedere, in fase di sottoscrizione del mutuo con finalità acquisto, scambio o surrogazione, un preammortamento di durata pari a 12 mesi
- **rata costante con durata variabile** che prevede rate di importo costante e durata variabile, poiché le variazioni di tassi di interesse si ripercuotono sulla durata del mutuo; qualora l'ammortamento con rata costante non fosse sufficiente ad ammortizzare il capitale residuo entro il 35-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.

#### **2) Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ a tasso misto**

Il cliente ha la possibilità 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. Inoltre, per le richieste di mutuo della durata di almeno 15 anni il cliente ha la possibilità di richiedere il solo tasso fisso per un periodo iniziale di 10 anni (Promozione "Opzione mutuo tasso fisso passo 10" con limite plafond erogato di 175 Milioni di euro descritta nel "Documento Promozioni" consultabile nella sezione "Promozioni e manifestazioni a premio" del sito [www.bancamediolanum.it](http://www.bancamediolanum.it)). Alla scadenza di tali periodi, e allo stesso modo per ciascun periodo successivo, potrà scegliere il tipo di tasso (fisso o variabile) e il periodo (3 anni o 5 anni o 10 anni) di applicazione del nuovo tasso. Tale scelta dovrà essere effettuata entro 90 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.

Per poter concedere il mutuo, Banca Mediolanum richiede obbligatoriamente adeguate coperture assicurative per i rischi derivanti da danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria come in dettaglio indicate nella successiva sezione "Servizi accessori".

## **LE OPZIONI DI MUTUO MEDIOLANUM BIOEDILIZIA+**

Durante il periodo di ammortamento, il Mutuo Mediolanum consente di esercitare le seguenti opzioni:

a) **saltare la rata**

(cioè non corrispondere alla scadenza pattuita la rata di ammortamento del mutuo), al massimo sei volte per anno di ammortamento e non più di diciotto 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) **ridurre lo spread**

ridurre lo spread di 0,15 punti percentuali annui a richiesta della parte mutuataria se l'immobile presenta, nel corso del rapporto di mutuo, un miglioramento della classe energetica.

La riduzione dello spread, che potrà avvenire solo se si è regolari con il pagamento delle rate, può essere richiesta una sola volta durante tutta la durata del finanziamento, con raccomandata con ricevuta di ritorno (oppure con altre modalità che potranno essere concordate) allegando la certificazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica ("APE") prima e dopo la fine dei lavori eseguiti per attestare il miglioramento della classe energetica dell'immobile.

c) **ridurre la durata del mutuo** (l'opzione non è disponibile 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 10 anni. La durata effettiva risultante dalla riduzione del piano di ammortamento non potrà essere inferiore ai 5 anni. Tale opzione è esercitabile una sola volta e in qualsiasi momento, purché la durata residua del finanziamento non sia inferiore a 1 anno. L'opzione suddetta non è esercitabile altresì in presenza di rate insolute e/o nel caso il Mutuo in corso sia a tasso variabile a rata costante, salvo modifica della modalità di rimborso in piano di ammortamento cosiddetto "alla francese".

d) **modificare il tipo di tasso scelto inizialmente nel contratto**

(opzione disponibile solo per il mutuo a tasso misto). Il Cliente potrà scegliere, alla scadenza del periodo di 3 anni, o di 5 anni o di 10 anni, il tipo di tasso (fisso o variabile) e il periodo (3 anni, 5 anni o 10 anni) di applicazione del nuovo tasso.

Tale scelta dovrà essere comunicata alla banca almeno 90 giorni prima del termine di scadenza del periodo prescelto a tasso fisso o variabile. In mancanza di una 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.

### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

- la presenza in contratto (ove applicabile e richiesto dal cliente) di un tasso di interesse massimo contrattualizzato (**cap**) per tutta la durata del finanziamento: permette cioè di scegliere un limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse non potrà mai salire, anche se l'indice di riferimento (aumentato dello spread) dovesse superarlo.

- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo fisso (c.d. tasso minimo): qualora l'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di interesse risultasse alle relative date di rilevazione - tenuto conto dell'arrotondamento ai 5 centesimi superiore - di segno negativo, il tasso d'interesse annuo applicato per il periodo di riferimento, sarà comunque pari allo spread. Ne consegue che il cliente non potrà più beneficiare di riduzioni di tasso (e quindi di riduzioni della rata dovuta) fino a quando l'indice di riferimento resterà negativo.

### **Per saperne di più:**

Sono disponibili sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della Banca [www.bancamediolanum.it](http://www.bancamediolanum.it), nella sezione Trasparenza, le Guide pratiche di Banca d'Italia: (i) "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta del mutuo e (ii) "La Centrale dei Rischi in parole semplici", una guida che illustra in parole semplici cos'è la Centrale Rischi e come funziona, definendo l'utilità di questa banca dati per famiglie, imprese e per il sistema bancario e finanziario.

### **Risoluzione stragiudiziale delle controversie**

Sede Legale  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
[bancamediolanum@pec.mediolanum.it](mailto:bancamediolanum@pec.mediolanum.it)

[bancamediolanum.it](http://bancamediolanum.it)

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

Sul sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it). e sul sito della Banca [www.bancamediolanum.it](http://www.bancamediolanum.it), nella sezione Trasparenza, è disponibile una Guida pratica contenente le informazioni di base per la presentazione del ricorso all'ABF (Arbitro Bancario Finanziario) che offre un'alternativa stragiudiziale per la risoluzione delle eventuali controversie insorte con la Banca.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Esempio rappresentativo n°1:

<b>Importo totale del credito</b>	98.530,00 €
<b>Costo totale del credito</b>	48.876,30 €
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	147.406,30 €
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	4,38 %*

\*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'Euribor 365 3 mesi, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all' erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 98.530,00 €. Costo totale del credito 48.876,30 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 € e interessi di 46.406,30 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 147.406,30 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice Euribor 365 3 mesi pari a 2,752 rilevato il 31/12/2024 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,30 %). Qualora l'indice Euribor 365 assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread.

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.

#### Esempio rappresentativo n°2:

<b>Importo totale del credito</b>	98.530,00 €
<b>Costo totale del credito</b>	47.603,16 €
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	146.133,16 €
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	4,28 %**

\*\*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso misto partenza fisso 5 anni prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni, indicizzato all'Irs 5 anni. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all' erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 98.530,00 €. Costo totale del credito 47.603,16 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 € e interessi di 45.133,16 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 146.133,16 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 3,95 % (tasso annuo nominale) fisso per i primi 5 anni (parametro Irs 5 anni pari a 2,317 rilevato il 31/01/2025 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,60 %). Qualora il parametro Irs 5 anni assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread). 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.

### Esempio rappresentativo n°3:

<b>Importo totale del credito</b>	98.530,00 €
<b>Costo totale del credito</b>	48.876,30 €
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	147.406,30 €
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	4,38 %***

\*\*\*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso misto partenza fisso 10 anni prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di 20 anni indicizzato all'Irs 10 anni. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 98.530,00 €. Costo totale del credito 48.876,30 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 € e interessi di 46.406,30 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 147.406,30 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) fisso per i primi 10 anni (parametro Irs 10 anni pari a 2,429 rilevato il 31/01/2025 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,60 %. Qualora il parametro Irs 10 anni assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

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.

### Esempio rappresentativo n°4:

<b>Importo totale del credito</b>	97.906,00 €
<b>Costo totale del credito</b>	49.500,30 €
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	147.406,30 €
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	4,46 %****

\*\*\*\*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni, indicizzato all'Euribor 365 3 mesi, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.906,00 €. Costo totale del credito 49.500,30 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, e interessi di 46.406,30 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 147.406,30 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice Euribor 365 3 mesi pari a 2,752 rilevato il 31/12/2024 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,30 %. Qualora l'indice Euribor 365 3 mesi assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

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.

### Esempio rappresentativo n°5:

<b>Importo totale del credito</b>	97.906,00 €
<b>Costo totale del credito</b>	48.227,16 €
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	146.133,16 €
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	4,36 %****



\*\*\*\*\*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso misto partenza fisso 5 anni prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni, indicizzato all'Irs 5 anni. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.906,00 €. Costo totale del credito 48.227,16 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 € e interessi di 45.133,16 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 146.133,16 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €, TAN 3,95 % (tasso annuo nominale) fisso per i primi 5 anni (parametro Irs 5 anni pari a 2,317 rilevato il 31/01/2025 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,60 %. Qualora il parametro Irs 5 anni assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

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.

### Esempio rappresentativo n°6:

<b>Importo totale del credito</b>	97.906,00 €
<b>Costo totale del credito</b>	46.858,58 €
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	147.406,30 €
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	4,46 %*****

\*\*\*\*\*Il TAEG riportato è stato calcolato ipotizzando un mutuo a tasso misto partenza fisso 10 anni prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all'Irs 10 anni. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.906,00 €. Costo totale del credito 46.858,58 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e interessi di 46.406,30 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 147.406,30 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €, TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) fisso per i primi 10 anni (parametro Irs 10 anni pari a 2,429 rilevato il 31/01/2025 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,60 %. Qualora il parametro Irs 10 anni assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	<b>Per acquisto:</b> per acquisto della 1° e della 2° casa, 70% del minore tra (i) il valore di perizia dell'immobile e (ii) il valore indicato per l'acquisto nella proposta di acquisto o nel preliminare di compravendita o nel compromesso. <b>Per scambio:</b> debito residuo maggiorato del 40% (massimo 70% del valore dell'immobile).

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
bancamediolanum@pec.mediolanum.it

bancamediolanum.it

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

	Durata	<p><b>Tasso variabile:</b> minimo 10 anni e massimo 25 anni (comprensivi dell'eventuale preammortamento di 1 anno); con opzione "rata costante" massimo 25 anni.</p> <p><b>Tasso misto:</b> minimo 10 e massimo 25 anni. In caso di mutuo a tasso misto partenza fisso a 10 anni la durata minima è pari a 15 anni</p>
	Garanzie accettate	<p>È necessario effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca di primo grado pari al 200% del capitale erogato da parte di un perito indipendente incaricato da Banca Mediolanum e individuato tra professionisti in possesso di idonei requisiti. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel Territorio italiano.</p> <p>Il costo della perizia ("perizia tecnica", vedi costi nella sezione "Spese") è riconosciuto direttamente da Banca Mediolanum al soggetto terzo che la esegue. <i>La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi (es. fideiussione o altre garanzie ritenute idonee).</i></p>
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><b><u>Tasso variabile:</u></b> "EURIBOR a 3 mesi" calcolato su base 365, più spread.</p> <p>L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dall' European Money Markets Institute (EMMI).</p> <p><u>Possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice:</u> rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento del suddetto indice di riferimento. 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. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.</p> <p><b><u>Tasso misto</u></b></p> <p>- <b>tasso fisso iniziale:</b> "IRS di periodo (3 o 5 o 10 anni)" più spread.</p> <p>L'indice di riferimento IRS è amministrato dall'ICE Benchmark Administrator.</p> <p><u>Possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice:</u> il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per la durata del periodo a tasso fisso stabilita nel contratto. Lo svantaggio è non poter usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel suddetto periodo.</p> <p><u>Termini per l'esercizio dell'opzione e oneri connessi:</u> alla scadenza del periodo di 3 anni o di 5 anni o di 10 anni, e per il periodo di applicazione del nuovo tasso (3, 5 o 10 anni) è possibile optare per il tasso variabile; la scelta dell'opzione dovrà essere comunicata alla banca almeno 90 giorni prima del termine di scadenza del periodo prescelto. In mancanza di una 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. Euro 30,00 per ogni esercizio dell'opzione.</p> <p>- <b>tasso variabile iniziale:</b> "EURIBOR 365 a 3 mesi" più spread.</p>

L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dall' European Money Markets Institute (EMMI).

Possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice:

rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del suddetto indice di riferimento.

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. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.

Termini per l'esercizio dell'opzione e oneri connessi:

alla scadenza del periodo di 3 anni o di 5 anni o di 10 anni, e per il periodo di applicazione del nuovo tasso (3 anni o 5 anni o 10 anni) è possibile optare per il tasso fisso; la scelta dell'opzione dovrà essere comunicata alla banca almeno 90 giorni prima del termine di scadenza del periodo prescelto. In mancanza di una 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. Euro 30,00 per ogni esercizio dell'opzione.

**Tasso minimo applicato al mutuo in caso di indice di riferimento negativo:**

per il **Mutuo Mediolanum a tasso variabile e a tasso misto per il periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso variabile**, è previsto che qualora l'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di interesse risultasse, alle relative date di rilevazione - tenuto conto dell'arrotondamento ai 5 centesimi superiore - di segno negativo, il tasso d'interesse annuo applicato per il periodo di riferimento, sarà comunque pari allo spread. Ne deriva che **qualora ad esempio in un mutuo a tasso variabile, l'indice di riferimento fosse di segno negativo, il cliente non potrà più beneficiare di riduzioni di tasso (e quindi di riduzioni della rata dovuta) fino a quando detto indice resterà negativo.**

**Tasso applicato al mutuo in caso di limite massimo (cap):**

per il **Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ a tasso variabile** con piano di ammortamento francese a rata variabile con durata fissa (ad esclusione delle operazioni di surroga e di quelle che prevedono una componente di ristrutturazione a tranche) è prevista la possibilità di applicare un tasso di interesse massimo contrattualizzato (**cap**) per tutta la durata del finanziamento. Ne deriva **che il tasso d'interesse non potrà mai salire oltre la soglia del cap, anche se l'indice di riferimento (aumentato dello spread) dovesse superarlo.**

Il tasso massimo Cap, determinato in base alla durata del finanziamento e dal Loan to Value (LTV, dato dal rapporto tra l'importo del mutuo ed il valore dell'immobile) è quello riportato nella seguente tabella riepilogativa:

LTV (Loan to value)	Durata mutuo	Limite tasso CAP
uguale o inferiore al 55%	10 anni	5,50%
	15 anni	5,50%
	20 anni	5,50%
	25 anni	6,00%
compreso tra 55% e 80%	10 anni	5,50%
	15 anni	6,00%
	20 anni	6,00%
	25 anni	7,00%



**Invece**, per i Clienti titolari, in veste di “primi intestatari” di patrimonio detenuto al momento della richiesta di Mutuo, presso le società del Gruppo Mediolanum e composto, per almeno 100.000 euro, da prodotti di Risparmio Gestito, o con patrimonio totale per almeno 2.000.000 di euro è previsto un tasso massimo Cap agevolato in considerazione dell’entità del patrimonio medesimo, secondo quanto indicato nelle tabelle di seguito riportate. *Clienti con patrimonio gestito compreso tra 100.000 € e 500.000 €*

Durata	Limite tasso CAP
10 anni	5,00%
15 anni	5,00%
20 anni	5,50%
25 anni	5,50%

*Clienti con patrimonio gestito superiore a 500.000 € o patrimonio totale per almeno 2.000.000 €*

Durata	Limite tasso CAP
10 anni	5,00%
15 anni	5,00%
20 anni	5,50%
25 anni	5,50%

*La banca si riserva altresì la possibilità di attivare promozioni, di durata limitata, descritte, di volta in volta, nel “Documento Promozioni” consultabile nella sezione “Promozioni e manifestazioni a premio” del sito [www.bancamediolanum.it](http://www.bancamediolanum.it).*

Indice di riferimento

**Mutuo a tasso variabile:** “ EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a 3 mesi variabile di trimestre in trimestre nei termini di seguito descritti e arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato dall’European Money Market Institute (EMMI), , alle ore 11 (ora dell’Europa centrale) dell’ultimo giorno lavorativo (giorni feriali con esclusione del sabato) antecedente l’inizio di ciascun periodo trimestrale di interessi e calcolato dalla Banca su “base 365” giorni secondo la seguente formula di conversione:

$$\text{Euribor a 3 mesi su base 365} = \text{Euribor a 3 mesi su base 360 giorni (*)} \times \frac{365}{360}.$$

*(l’arrotondamento del tasso è fissato a tre decimali dopo la virgola, per eccesso se il quarto decimale sarà 5 o superiore, per difetto negli altri casi)*

*(\*) L’Euribor a 3 mesi già calcolato su base 360 giorni è disponibile sul sito di EMMI o sul sito dell’Infoprovider Bloomberg alla pagina EUR003M ovvero su pagina equivalente e/o pubblicato sul quotidiano “Il Sole 24 Ore” il giorno feriale successivo rispetto alla rilevazione.*

**N.B:** Qualora l’indice di riferimento "EURIBOR 365 a 3 mesi" risultasse, alle relative date di rilevazione, - tenuto conto dell’arrotondamento ai 5 centesimi superiore - di segno negativo, il tasso d’interesse annuo applicato per il trimestre di riferimento, sarà comunque pari allo spread.

**Mutuo a 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 sopra indicati; per ciascun periodo durante il quale il mutuo è ammortizzato a tasso fisso: “IRS di periodo (3 o 5 o 10 anni)”.

**N.B:** Qualora gli Indici di riferimento, rispettivamente “IRS di periodo (3 o 5 o 10 anni)”, per il periodo a tasso fisso, e "EURIBOR 365 a 3 mesi", per il periodo a tasso variabile, risultassero, alle relative date di rilevazione - tenuto conto

dell'arrotondamento ai 5 centesimi superiore – di segno negativo, il tasso d'interesse annuo applicato per il periodo di riferimento, sarà comunque pari allo spread.

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 dell'indice di riferimento 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: l'effettivo tasso applicato sarà quello determinato al momento della data di emissione dell'offerta vincolante; 2) per i periodi successivi: maggiorando dello spread fissato contrattualmente la quotazione dell'indice di riferimento, che è l'“IRS di periodo (3 o 5 o 10 anni)” rilevata alle ore 11.00 (ora dell'Europa centrale) dell'ultimo giorno lavorativo (giorni feriali con esclusione del sabato) del mese antecedente il periodo di applicazione del tasso fisso, arrotondata ai cinque centesimi superiori.

*Le informazioni sull'andamento degli Indici di riferimento sono pubblicate sul sito della Banca [www.bancamediolanum.it](http://www.bancamediolanum.it), nella sezione Trasparenza.*

Sono previste 4 fasce di spread dipendenti dal valore dell'indice di riferimento (“Euribor 365 a 3 mesi”), dalla durata del finanziamento e dal Loan to Value (LTV, dato dal rapporto tra l'importo del mutuo ed il valore dell'immobile). È previsto l'adeguamento automatico dello spread, che varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento “Euribor 365”, come riportato nella tabella seguente.

Fascia di riferimento	Valori dell'Euribor	Durata mutuo	Spread *	
			LTV (Loan to value) uguale o inferiore al 55%	LTV (Loan to Value) compreso tra 55% e 80%
Fascia 1	Inferiore o uguale a 4,50%	fino a 20 anni	1,10%	1,60%
		oltre i 20 anni	1,40%	1,75%
Fascia 2	Superiore a 4,50% e inferiore o uguale a 5,50%	fino a 20 anni	0,90%	1,40%
		oltre i 20 anni	1,20%	1,55%
Fascia 3	Superiore a 5,50% e inferiore o uguale a 6,50%	fino a 20 anni	0,70%	1,20%
		oltre i 20 anni	1,00%	1,35%
Fascia 4	Superiori a 6,50%	fino a 20 anni	0,50%	1,00%
		oltre i 20 anni	0,80%	1,15%

Spread

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
[bancamediolanum@pec.mediolanum.it](mailto:bancamediolanum@pec.mediolanum.it)

[bancamediolanum.it](http://bancamediolanum.it)

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

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 del nuovo valore dell'indice di riferimento.

**Invece**, per i Clienti titolari, in veste di "primi intestatari", di patrimonio detenuto, al momento della richiesta di Mutuo, presso le società del Gruppo Mediolanum e composto, per almeno 120.000 euro, da prodotti di Risparmio Gestito, o con patrimonio totale per almeno 2.000.000 di euro sono previste fasce di spread agevolato in considerazione dell'entità del patrimonio medesimo, secondo quanto indicato nelle tabelle di seguito riportate.

<i>Clienti con patrimonio gestito compreso tra 120.000 € e 500.000 €</i>		
Fascia di riferimento	Valori dell'Euribor	Spread*
Fascia 1	inferiore o uguale a 4,50%	0,75%
Fascia 2	superiore a 4,50% e inferiore o uguale a 5,50%	0,55%
Fascia 3	superiore a 5,50% e inferiore o uguale a 6,50%	0,35%
Fascia 4	superiori a 6,50%	0,15%

<i>Clienti con patrimonio gestito superiore a 500.000 € o patrimonio totale per almeno 2.000.000 €</i>		
Fascia di riferimento	Valori dell'Euribor	Spread*
Fascia 1	inferiore o uguale a 4,50%	0,65%
Fascia 2	superiore a 4,50% e inferiore o uguale a 5,50%	0,45%
Fascia 3	superiore a 5,50% e inferiore o uguale a 6,50%	0,25%
Fascia 4	superiori a 6,50%	0,05%

*\* Lo spread riportato nelle tabelle è applicato in caso di opzione tasso variabile e misto 3 o 5 o 10 anni. Sono previste delle maggiorazioni variabili in funzione della tipologia di piano di rimborso prescelto, della finalità del finanziamento e di eventuali opzioni richieste, secondo quanto di seguito indicato:  
- maggiorazione di spread per "CAP": 0,30%;*

Tasso di interesse di pre-ammortamento

Coincide con il Tasso di interesse nominale annuo.

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	0,90% dell'importo finanziato (minimo 700,00 € e massimo 1.800,00 €). 700,00 € per i Clienti titolari, in veste di "primi intestatari", di patrimonio detenuto, al momento della richiesta di Mutuo, presso le società del Gruppo Mediolanum e composto, per almeno 120.000 euro, da prodotti di Risparmio Gestito, o con patrimonio totale per almeno 2.000.000 di euro.
		Perizia tecnica	Le spese di perizia sottoelencate si riferiscono a singole unità immobiliari unicamente residenziali con relative pertinenze esclusive.  - Euro 320,00 per ogni perizia - Euro 280 per un'eventuale controperizia - Euro 60 perizia desk-top (senza sopralluogo) Sono previste maggiorazioni delle spese (concordate preventivamente con il cliente) per perizie su immobili non ricompresi nel punto precedente.
		Coperture assicurative contro i danni all'immobile	Vedere Sezione "Servizi accessori"
		Imposta Sostitutiva	0,25% dell'importo finanziato per 1a casa; 2,00% per 2a casa.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Euro 50,00 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 (ivi comprese le spese di incasso rate, invio comunicazioni e rendiconti se richiesti in formato cartaceo, rilascio certificazione annuale interessi).
		Incasso rata	L'incasso della rata, il cui costo è ricompreso alla voce "Gestione pratica", può avvenire: - con addebito automatico sul c/c intrattenuto presso Banca Mediolanum S.p.A.; - con mandato Sepa Direct Debit (SDD) su conto corrente intrattenuto presso altro Istituto di Credito.
		Invio comunicazioni in formato cartaceo	Il cui costo è ricompreso alla voce "Gestione pratica"
		Invio comunicazioni in formato elettronico	Gratuite
		Esercizio opzione scelta tasso	Euro 30,00 per ogni esercizio dell'opzione (disponibile solo per il Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ a tasso misto)
		Esercizio opzione saltare la rata	Gratuito
		Esercizio opzione ridurre la durata del mutuo	Gratuito
		Stralcio ipotecario Variazione/restrizione/trasferimento ipoteca	Minimo euro 280,00; massimo euro 580,00 (escluso spese notarili).
		Accollo mutuo	Euro 180,00
		Liberazione garante	Minimo Euro 180,00; massimo Euro 460,00

	Rinnovo ipotecario	Euro 80,00 (escluse le spese notarili) applicate nel caso di finanziamento di durata superiore a 20 anni (ivi compresi i casi di surroga)
	Rimborso spese uscita procuratore	Euro 300,00 (escluso i casi di surrogazione)
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Mutuo Mediolanum Bioedilizia+ prevede la possibilità di scegliere un piano di ammortamento <b>francese</b> .
	Tipologia rata	Il piano di ammortamento Francese prevede <b>rate variabili, durata fissa</b> e tasso variabile in funzione dell'indice di riferimento. E' possibile scegliere anche l'opzione a <b>rata costante e durata variabile</b> che prevede le seguenti caratteristiche: a) 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 35 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 35-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.
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza il 1° giorno di ogni mese di durata del mutuo.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (AL NETTO DEI COSTI RELATIVI AI SERVIZI ACCESSORI\*)

**Mutuo a tasso variabile con ammortamento francese e Mutuo a tasso misto partenza variabile 3 o 5 anni, importo finanziato euro 100.000,00 in caso di Loan To Value (LTV) compreso tra 55% e 80%.**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale finanziato*	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (**)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (**)
4,05 %	10 anni	1.014,83 €	1.112,72 €	922,38 €
4,05 %	15 anni	742,20 €	846,56 €	645,81 €
4,05 %	20 anni	608,62 €	719,32 €	508,25 €
4,15 %	25 anni	536,15 €	653,50 €	431,19 €

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
bancamediolanum@pec.mediolanum.it

[bancamediolanum.it](http://bancamediolanum.it)

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum



## Mutuo a tasso misto partenza fisso 5 anni

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale finanziato*
3,95 %	10 anni	1.010,08 €
3,95 %	15 anni	737,18 €
3,95 %	20 anni	603,35 €
3,75 %	25 anni	514,13 €

## Mutuo a tasso misto partenza fisso 10 anni

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale finanziato*
3,55 %	15 anni	717,34 €
3,55 %	20 anni	582,53 €
3,85 %	25 anni	519,59 €

\*Per il calcolo esemplificativo dell'importo della rata del finanziamento comprensiva dei costi relativi alle polizze obbligatorie e/o facoltative, consultare la successiva sezione "Servizi accessori".

\*\* Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

## Mutuo a tasso variabile con ammortamento francese e tipologia di rata costante, importo finanziato euro 100.000,00

Tasso di interesse di stipula	Numero rate mensili alla stipula	Numero rate mensili se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Numero rate mensili se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 10 anni (*)	Numero rate mensili se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 10 anni (*)
3.50%	240 (20 anni)	314 (26 anni e 2 mesi)	257 (21 anni e 5 mesi)	229 (19 anni e 1 mese)

\* Per il calcolo esemplificativo si presume che l'aumento/diminuzione del tasso non sia graduale ma in unica rilevazione e che lo stesso rimanga poi invariato fino alla fine del mutuo.

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](http://www.bancamediolanum.it).

### SERVIZI ACCESSORI

Per beneficiare delle condizioni descritte in questo documento, il cliente consumatore deve sottoscrivere e mantenere in vigore per l'intera durata del contratto idonea copertura assicurativa contro i danni all'immobile, di cui di seguito si portano i requisiti minimi:

- Rischi assicurati: danni all'immobile derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio;
- Durata copertura: pari alla durata del mutuo;
- Tipologia di premio: Premio Unico Anticipato o Premio Annuo;

Sede Legale  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
[bancamediolanum@pec.mediolanum.it](mailto:bancamediolanum@pec.mediolanum.it)

[bancamediolanum.it](http://bancamediolanum.it)

Banca Mediolanum S.p.A.  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

- **Prestazione assicurata:** la polizza deve prevedere un indennizzo pari al valore per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato assicurato determinato da soggetto indipendente incaricato da Banca Mediolanum e individuato tra professionisti in possesso di idonei requisiti. In attesa delle risultanze della predetta perizia, al solo fine di consentire al cliente di reperire sul mercato una polizza che soddisfi le caratteristiche sopra menzionate, il predetto valore di ricostruzione a nuovo è ottenuto detraendo il 20% dal valore commerciale dell'immobile dichiarato dal cliente all'atto della presentazione della predetta richiesta, riportato nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES) allegato alla richiesta di mutuo, alla voce "Valore stimato del bene immobile ai fini della predisposizione del presente prospetto informativo" nella sezione 3 "Caratteristiche principali del contratto di credito". Resta inteso che ai fini della concessione del mutuo il valore di ricostruzione a nuovo sarà quello che stabilirà il perito; tuttavia, qualora tale ultimo valore, per eccesso o per difetto, differisse da quello utilizzato ai fini delle coperture assicurative già eventualmente stipulate o in fase di stipulazione con Compagnie terze, Banca Mediolanum non richiederà alcuna integrazione o modifica delle condizioni contrattuali.
- **Beneficiario:** Banca Mediolanum solo nel caso di Compagnie diverse da Mediolanum Assicurazioni S.p.A.

Pertanto, il mutuatario deve mettere a disposizione della Banca una o più polizze emessa o emesse da un'impresa di assicurazione italiana, ovvero da un'impresa di assicurazione autorizzata in Italia ai sensi degli articoli 26 e 28 del D.Lgs nr. 209/2005 che fornisca o forniscano obbligatoriamente le coperture assicurative per i rischi da danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria così come in dettaglio sopra indicati.

Le coperture eventualmente stipulate con Compagnie terze dovranno essere presentate entro i 10 giorni antecedenti la data di stipula dell'atto di mutuo.

Ai fini dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra, il mutuatario può aderire alla seguente polizza collettiva "Incendio e Scoppio" stipulata tra Mediolanum Assicurazioni S.p.A. e Banca Mediolanum S.p.A., della quale Banca Mediolanum è distributore. In tale caso, beneficiario della prestazione assicurativa sarà sempre la persona fisica (o le persone fisiche) intestataria del contratto di mutuo:

- Copertura contro i danni all'immobile: polizza "Incendio e Scoppio" (Convenzione n. 994-01-4261244): copertura da eventi causati da incendio, fulmine, esplosione, scoppio; fumo; ricorso terzi. Pagamento con Premio Unico anticipato finanziato pari a 0,195 per mille per ciascun anno di durata del mutuo, moltiplicato per il valore di ricostruzione a nuovo determinato da soggetto indipendente incaricato da Banca Mediolanum e individuato tra professionisti in possesso di idonei requisiti.

**Esempio di premio** calcolato su un mutuo di durata pari a 20 anni e valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di 160.000,00 euro: Premio Unico anticipato pari a 624,00 euro = 0,195‰ \* durata mutuo 20 anni \* valore di costruzione a nuovo 160.000,00 euro.

In relazione al suddetto premio unico anticipato, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a 127,61 euro corrispondente al 25% del medesimo premio al netto delle imposte (113,57 euro).

Si specifica nell'esempio di seguito l'importo della rata di mutuo comprensiva o in assenza del costo della suddetta polizza:

<b>"POLIZZA "INCENDIO E SCOPPIO"</b>			
<b>(Premio Unico finanziato)</b>			
Importo della rata di mutuo comprensiva della Polizza "Incendio e Scoppio"		Importo della rata di mutuo in assenza della Polizza "Incendio e Scoppio"	
	608,62	€ *	
di cui	3,80	€ per Polizza "Incendio e Scoppio"	608,62 € *

\* la rata rimane la medesima sia in caso di adesione alla polizza collettiva di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. sia in caso di sottoscrizione di una polizza incendio e scoppio con Compagnie Terze in quanto l'importo finanziato (100.000 € come riportato negli esempi rappresentativi della sezione "Quanto può costare il finanziamento") rimane lo stesso. La sola differenza riguarda il fatto che in caso di adesione alla polizza "Incendio e Scoppio" di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. il relativo premio unico anticipato viene trattenuto

dall'importo finanziato al momento dell'erogazione del credito. In questo caso l'importo a disposizione del mutuatario (importo totale del credito) sarà pertanto inferiore.

<b>Importo totale del credito</b>	
In caso di adesione alla "Polizza "Incendio e Scoppio"	In assenza della Polizza "Incendio e Scoppio"
97.906,00 €	98.530,00 €

In ogni caso, per le caratteristiche della polizza "Incendio e Scoppio" si rinvia al relativo Set Informativo (disponibile sul sito [www.mediolanumassicurazioni.it](http://www.mediolanumassicurazioni.it) e presso gli Uffici dei Family Banker di Banca Mediolanum) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

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

L'Aderente/Assicurato ha la facoltà di recedere dal contratto assicurativo entro 60 giorni dal momento in cui lo stesso si è concluso, dandone comunicazione scritta alla Compagnia a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto delle spese amministrative, pari a euro 25,00, delle imposte versate dalla Compagnia e della quota di premio relativo al rischio corso nel periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto.

Trascorso detto periodo, l'Aderente/Assicurato ha facoltà di recedere ad ogni ricorrenza annuale della polizza con un preavviso di almeno 60 giorni, secondo le medesime modalità sopra indicate. Anche in tal caso avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto delle spese amministrative, delle imposte versate e della eventuale quota relativa al rischio corso nel periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto, con efficacia dalla fine dell'annualità assicurativa in cui tale facoltà è stata esercitata.

In ogni caso, si richiama l'attenzione del Cliente sulle conseguenze che potrebbero derivare in caso di recesso dai contratti relativi ai servizi accessori al contratto di credito e, in particolare, in caso di mancata osservanza da parte del mutuatario degli impegni relativi al mantenimento della copertura accessoria obbligatoria contro i danni all'immobile.

Qualora la copertura assicurativa cessi per qualsivoglia causa e il Cliente non fornisca alla Banca, nei termini contrattualmente previsti, documentazione idonea a comprovare la sostituzione della stessa con altra copertura avente i requisiti previsti, la Banca avrà facoltà di stipulare analoga copertura assicurativa, addebitando i relativi costi al Cliente.

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

Tasso di mora	Tasso annuo pari a due punti in più del tasso "Euribor 365 a 3 mesi". Resta inteso che, se al momento della conclusione del contratto tale tasso fosse superiore a quello determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 e successive modifiche, il tasso effettivamente convenuto sarà quello corrispondente al tasso soglia così come determinato ai sensi della predetta legge.
Sospensione pagamento rate	Gratuita
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.

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
[bancamediolanum@pec.mediolanum.it](mailto:bancamediolanum@pec.mediolanum.it)

[bancamediolanum.it](http://bancamediolanum.it)

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

Imposta di registro	Secondo la normativa pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la normativa pro tempore vigente

### TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria:** massimo 35 giorni decorrenti dalla data di ricezione da parte della Banca della richiesta del Cliente, correttamente compilata e sottoscritta dallo stesso e completa di tutti i documenti richiesti a corredo.

**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.

**Validità della perizia:** massimo 180 giorni dal giorno del sopralluogo del perito indipendente incaricato da Banca Mediolanum.

**Validità della delibera:** massimo 90 giorni. In caso di delibera favorevole, ovvero di accoglimento della richiesta di mutuo da parte della Banca, l'atto di mutuo dovrà essere stipulato entro 90 gg. dalla data di delibera. Il mancato rispetto di tale termine, per cause non imputabili alla Banca, comporterà la perdita di ogni validità ed efficacia della delibera, fatta salva la possibilità per il Cliente di eventualmente avanzare alla Banca una nuova richiesta di mutuo.

### SERVIZI ACCESSORI FACOLTATIVI AL FINANZIAMENTO (POLIZZE ASSICURATIVE)

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte pertanto, senza alcuna modifica alle condizioni di offerta del finanziamento, il cliente può scegliere di:**

- 1) non sottoscrivere alcuna polizza, oppure
- 2) poter liberamente scegliere delle polizze sul mercato a copertura dei rischi di invalidità totale e permanente da malattia e infortunio, nella versione a premio unico anticipato o premio annuo, oppure
- 3) sottoscrivere:
  - a) la polizza accessoria facoltativa di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. denominata "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo" a copertura dei rischi di invalidità permanente da infortunio e da malattia, di malattia grave, di perdita di lavoro per lavoratore dipendente privato o, in alternativa, di grande intervento chirurgico per lavoratore non dipendente privato.
  - e/o
  - b) la polizza accessoria facoltativa di Mediolanum Vita S.p.A. denominata "Mediolanum Life Protection" a copertura del rischio di morte del mutuatario, per permettere agli eredi di percepire un indennizzo parziale o totale da destinare al pagamento del mutuo.

Si riportano di seguito esempi di premio nel caso di sottoscrizione delle polizze accessorie facoltative sopra descritte:

#### a) Copertura a protezione del credito: "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo"

Esempio di premio calcolato su un mutuo di importo pari a euro 100.000,00, durata pari a 20 anni e tasso del 4,05%, ipotizzando che l'assicurato sia un dipendente privato: Premio Unico anticipato pari a euro 4.021,30. Il premio è calcolato in funzione dell'importo di mutuo finanziato/ importo prima rata di ammortamento (comprensivo dell'importo di premio relativo alle polizze emesse dalle compagnie del Gruppo Assicurativo Mediolanum a tutela della capacità di rimborso delle rate del mutuo), della durata dell'assicurazione, nonché dello status e dell'attività lavorativa dell'Assicurato.

In relazione al suddetto premio unico anticipato, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a 1.031,46 euro corrispondente al 25% del medesimo premio al netto delle imposte (103,15 euro).

Si specifica nell'esempio di seguito l'importo della rata di mutuo comprensiva e in assenza del costo della suddetta polizza:

**"MEDIOLANUM POLIZZA PROTEZIONE MUTUO"**  
(Premio Unico finanziato)

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
bancamediolanum@pec.mediolanum.it

bancamediolanum.it

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

Importo della rata di mutuo comprensiva della polizza "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo"	Importo della rata di mutuo in assenza della polizza "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo"
633,09 € *	608,62 €**

\*Rata calcolata su un mutuo di durata pari a 20 anni, con un importo finanziato di 104.021,30 euro e un valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 euro a tasso variabile pari al 4,05 % con piano di ammortamento francese.

\*\* Rata calcolata nell'ipotesi sopra descritta e per un importo finanziato di 100.000,00 euro.

Il Cliente ha facoltà di recedere dalla Polizza entro sessanta (60) giorni dalla data di decorrenza della copertura assicurativa, dandone comunicazione scritta a Mediolanum Assicurazioni S.p.A. a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso, il Cliente avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto dell'eventuale quota relativa al rischio corso nel periodo per il quale il contratto ha avuto effetto, delle imposte versate, nonché delle spese amministrative sostenute dalla Compagnia, quantificate contrattualmente in Euro 25,00.

**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo il costo relativo alla copertura assicurativa obbligatoria contro i danni all'immobile (nel caso in cui il cliente scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A) e quello relativo alla polizza facoltativa "Mediolanum Polizza Protezione Mutuo" a Premio Unico anticipato.**

<b>Indicatore del costo totale del credito</b>	4,94 %*
--	---------

\*Indicatore calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 104.021,30 € (importo finanziato) di durata 20 anni, indicizzato all'Euribor 365 3 mesi, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio), Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.906,00 €. Costo totale del credito 55.386,67 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A., premio di 4.021,30 € in caso di sottoscrizione della **Polizza facoltativa "Mediolanum Protezione mutuo" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A** (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e interessi di 48.271,37 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 153.292,67 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice Euribor 365 3 mesi pari a 2,752 rilevato il 31/12/2024 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,30 %. Qualora l'indice Euribor 365 assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

In ogni caso, per le caratteristiche di tale prodotto e per le modalità di calcolo del premio, si rinvia al relativo Set Informativo (disponibile sul sito [www.mediolanumassicurazioni.it](http://www.mediolanumassicurazioni.it) e presso gli Uffici dei Family Banker di Banca Mediolanum) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

**b) Polizza temporanea caso morte "Mediolanum Life Protection":** pagamento con (i) Premio Unico anticipato finanziabile o (ii) Premio Annuo ricorrente.

Esempi di premio calcolati su un mutuo di importo pari a euro 100.000,00, durata pari a 20 anni e tasso del 4,05 % per un cliente non fumatore di 30 anni di età:

**(i) Polizza a Premio Unico anticipato, incluso nell'importo finanziato, di durata pari a quella del finanziamento (a capitale decrescente):** Premio Unico anticipato euro 1.478,20. Il premio è calcolato in funzione dell'importo di mutuo finanziato, della durata dell'assicurazione, dell'età, dello stato di salute, delle abitudini di vita, delle attività professionali, nonché dello status di fumatore/non fumatore dell'Assicurato.



In relazione al suddetto premio unico anticipato, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a Euro 295,65 corrispondente al 20% del medesimo premio.

Si specifica nell'esempio di seguito l'importo della rata di mutuo comprensiva e in assenza del costo della polizza:

<b>POLIZZA “MEDIOLANUM LIFE PROTECTION”</b> (Premio Unico finanziato e durata pari a quella del finanziamento - a capitale decrescente)	
Importo della rata mensile comprensiva della Polizza Life Protection	Importo della rata mensile in assenza della Polizza Life Protection
617,61 €*	608,62 €**

\*Rata calcolata su un mutuo di durata pari a 20 anni, con un importo finanziato di 101.478,20 euro e un valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 euro a tasso variabile pari al 4,05 % con piano di ammortamento francese.

\*\* Rata calcolata nell'ipotesi sopra descritta e per un importo finanziato di 100.000,00 euro.

**(ii) Polizza a Premio Annuo ricorrente, non incluso nell'importo finanziato, di durata pari a quella del finanziamento (a capitale decrescente):** Premio Annuo euro 141,10 . Il Premio è calcolato in funzione dell'importo di mutuo finanziato, della durata dell'assicurazione, dell'età, dello stato di salute, delle abitudini di vita, delle attività professionali, nonché dello status di fumatore/non fumatore dell'Assicurato.

In relazione al suddetto premio annuo, la banca percepisce dalla compagnia una provvigione pari a: euro 112,88 corrispondente all'80% del medesimo premio per la prima annualità; euro 5,64 corrispondente al 4% del medesimo premio, per le annualità successive.

Il Cliente ha facoltà di recedere dalla Polizza entro sessanta (60) giorni dalla data di decorrenza della copertura assicurativa, dandone comunicazione scritta a Mediolanum Vita S.p.A. a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso, il Cliente avrà diritto alla restituzione del premio versato, al netto dell'eventuale quota relativa al rischio corso nel periodo per il quale il contratto ha avuto effetto.

**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo il costo relativo alla copertura assicurativa obbligatoria contro i danni all'immobile (nel caso in cui il cliente scelga di aderire alla polizza assicurativa “Incendio e Scoppio” a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A.) e la polizza facoltativa “Mediolanum Life Protection” a Premio Unico anticipato.**

<b>Indicatore del costo totale del credito</b>	4,64 %*
--	---------

\*Indicatore calcolato nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del 30/11/2013 sottoscritto tra l'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), a cui ha aderito Banca Mediolanum, includendo il costo delle coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Tale indicatore calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 101.478,20 € (importo finanziato) di durata 20 anni indicizzato all' Euribor 365 3 mesi, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all' erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 97.902,30 €. Costo totale del credito 51.666,58 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 253,70 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 1.478,20 € in caso di sottoscrizione della **Polizza facoltativa “Temporanea Caso Morte Mediolanum Life Protection” a Premio Unico di Mediolanum Vita S.p.A.** (premio calcolato per un cliente non fumatore di 30 anni di età, polizza a capitale decrescente di

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
bancaemediolanum@pec.mediolanum.it

bancaemediolanum.it

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

durata 20 anni), premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A., (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e da interessi di 47.090,68 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 149.568,88 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice Euribor 365 3 mesi pari a 2,752 rilevato il 31/12/2024 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,30 %. Qualora l'indice Euribor 365 assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread). Oltre all'Indicatore del costo totale del credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile l'Indicatore del costo totale del credito ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

**Indicatore del costo totale del credito calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo anche il costo relativo alla copertura assicurativa obbligatoria contro i danni all'immobile (nel caso in cui il cliente scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A) e alla polizza vita facoltativa "Mediolanum Life Protection" a Premio Annuo).**

<b>Indicatore del costo totale del credito</b>	4,82 %*
--	---------

\*Indicatore calcolato nel rispetto di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del 30/11/2013 sottoscritto tra l'Associazione Italiana del credito al consumo e immobiliare (ASSOFIN), l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), a cui ha aderito Banca Mediolanum, includendo il costo delle coperture assicurative facoltative (ramo vita o miste vita/danni) accessorie al mutuo.

Tale indicatore calcolato ipotizzando un mutuo a tasso variabile prima casa di 100.000,00 € (importo finanziato) di durata 20 anni, indicizzato all'Euribor 365 3 mesi, con piano di ammortamento francese. Il Taeg è comprensivo anche degli interessi di preammortamento calcolati dalla data di erogazione del mutuo (es. 2 gennaio) fino al primo giorno del mese solare successivo all'erogazione (es. 1 febbraio). Importo totale del credito (al netto degli interessi e dei costi finanziati) di 98.530,00 €. Costo totale del credito 52.322,30 € costituito da spese di istruttoria 900,00 €, spese di perizia 320,00 €, imposta sostitutiva 250,00 € pari allo 0,25% dell'importo finanziato, premio di 624,00 € nel caso in cui il mutuatario ai fini dell'adempimento dell'obbligo di assicurare l'immobile, scelga di aderire alla polizza assicurativa "Incendio e Scoppio" a Premio Unico di Mediolanum Assicurazioni S.p.A. (i cui importi sono inclusi nell'importo finanziato e trattenuti al momento dell'erogazione) premio di 141,10 € in caso di sottoscrizione della **Polizza facoltativa Temporanea Caso Morte "Mediolanum Life Protection" a Premio Annuo di Mediolanum Vita S.p.A.** (premio annuo calcolato per un cliente non fumatore di 30 anni di età, polizza a capitale decrescente di durata 20 anni), spese annue di gestione pratica 50,00 €, spese invio comunicazioni 0 €, spese di incasso rata 0 € e interessi di 46.406,30 €. Importo totale dovuto dal Cliente: 150.228,30 €. Valore dell'immobile a garanzia di 200.000,00 €; TAN 4,05 % (tasso annuo nominale) variabile trimestralmente (indice Euribor 365 3 mesi pari a 2,752 rilevato il 31/12/2024 da arrotondare ai 5 centesimi superiori maggiorato di uno spread pari al 1,30 %. Qualora l'indice Euribor 365 assuma valori negativi, il tasso sarà pari allo spread).

In ogni caso, per le caratteristiche di tale prodotto e per le modalità di calcolo del premio, si rinvia al relativo Set Informativo (disponibile sul sito e presso gli Uffici dei Family Banker di Banca Mediolanum) di cui l'assicurato deve prendere visione prima della sottoscrizione.

Oltre all'Indicatore del costo totale del credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile l'Indicatore del costo totale del credito ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

## 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 15 giorni dalla richiesta

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

<b>DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA</b>	Certificato di stato di famiglia vidimato dal comune con validità 6 mesi dal momento del rilascio
	Certificato di residenza vidimato dal comune con validità 6 mesi dal momento del rilascio
	Carta d'identità o patente rilasciata da prefettura o passaporto fronte e retro ed in corso di validità
	Fotocopia del codice fiscale o tessera sanitaria
	Estratto per sunto di matrimonio (se regime di separazione dei beni e non presente coniuge in pratica)
	Permesso di soggiorno (se extracomunitario)
	Omologa di separazione (se separato)
<b>DOCUMENTAZIONE REDDITUALE</b>	Sentenza di divorzio (se divorziato)
	Ultimi estratti conto corrente trimestrali
	Ultimi modelli CUD / modelli 730 completo (se dipendente / pensionato / amministratore di società)
	Contratto di lavoro (se dipendente con gg lavorati <365)
	Ultime 3 buste paga
	Ultimi 2 Modelli unici personali (se lavoratore autonomo)
	Ultimi 2 Modelli unici della società (se lavoratore autonomo)
Ultime 2 ricevute di presentazione del/i Modello/i Unico/i richiesto/i (se lavoratore autonomo)	

*Ai fini dell'istruttoria della pratica, per approfondire la valutazione del merito creditizio, è facoltà della Banca richiedere eventuale documentazione integrativa.*

**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 finanziamento con un preavviso di almeno **10 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 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 Ennio Doris – 20079 Basiglio (MI) o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica [ufficioreclami@pec.mediolanum.it](mailto:ufficioreclami@pec.mediolanum.it) oppure [ufficioreclami@mediolanum.it](mailto:ufficioreclami@mediolanum.it) oppure tramite sito internet - sezione messaggi/Reclami - o via fax al numero 02.90492649, che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
[bancaemediolanum@pec.mediolanum.it](mailto:bancaemediolanum@pec.mediolanum.it)

[bancaemediolanum.it](http://bancaemediolanum.it)

**Banca Mediolanum S.p.A.**  
Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

- 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](http://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](http://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](mailto:associazione@conciliatorebancario.it).

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

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.
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 Europea cedono 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 e d' interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1 - lettera d) del D.P.R. 380/2001.
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.
IRS	L'IRS è un contratto in base al quale due controparti decidono di scambiarsi due flussi di interessi calcolati su un capitale di riferimento e per un periodo di tempo predeterminato di cui l'uno calcolato a tasso fisso e l'altro calcolato a tasso variabile. Quando la banca vuole garantire al cliente un tasso fisso deve tutelarsi in modo da evitare di sostenere perdite a causa di un rialzo dei tassi: ciò è possibile ricorrendo a speciali accordi (detti swap) con soggetti disposti ad accollarsi il rischio. Dal tasso a cui si concludono tali accordi nasce l'IRS.

**Sede Legale**  
Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
[bancamediolanum@pec.mediolanum.it](mailto:bancamediolanum@pec.mediolanum.it)

[bancamediolanum.it](http://bancamediolanum.it)

**Banca Mediolanum S.p.A.**

Capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Banca iscritta all'Albo delle Banche - Aderente al Fondo Nazionale  
di Garanzia ed al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale sociale  
euro 600.687.653,40 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese  
di Milano n. 02124090164 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum

Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	Indica il rapporto, espresso in misura percentuale, fra il mutuo richiesto e il valore dell'immobile.
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.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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.
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.
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.
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 variabile con CAP	È un tasso variabile che prevede un tetto massimo prestabilito (CAP), oltre il quale il tasso non può salire.
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 d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valuta estera	Valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.