Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 289/264
MUTUI IPOTECARI CON FINALITÀ ABITATIVA E DI SURROGA
Mutuo Domus Fisso

La finalità acquisto o surroga è attualmente disponibile per alcune casistiche indicate in fondo alle presenti Informazioni Generali, all'allegato – Limitazioni Mutuo Domus

Informazioni sulla Banca

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino.
Per chiamate dall'Italia: 800.303.303.
Per chiamate dall'Estero: +39.011.80.19.200.
Sito Internet: www.intesasanpaolo.com.
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361.
Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.
Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158.
Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015).
Codice A.B.I. 3069.2.
Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca d'Italia, Via Nazionale, 91 - 00184 Roma
Sito web: https://www.bancaditalia.it/homepage/index.html
Casella di posta elettronica dell'Istituto: email@bancaditalia.it
Casella di posta elettronica certificata (PEC) dell'Istituto: bancaditalia@pec.bancaditalia.it

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede / a distanza

Nome e Cognome/ Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

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 ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili trimestrali, semestrali o annuali.

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 ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili trimestrali, semestrali o annuali.

I tipi di credito immobiliare e i loro rischi

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).

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 fisso o del tasso variabile. Il tasso misto può essere consigliabile a chi, al momento della stipula, preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una a tasso fisso, una a tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Alla ricerca dell'immobile - Mutuo in Tasca (non più in vendita dal 18/03/2026)

Mutuo in Tasca si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile, ma desiderano conoscere in anticipo quanto la Banca è disposta a finanziare, sulla base della rata massima sostenibile.

Il cliente effettua una domanda di Mutuo e, a seguito di una valutazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria (documentazione da presentare riportata nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito" parte relativa ai "Documenti anagrafici – reddituali"), la Banca gli rilascia gratuitamente una lettera di delibera.

Una volta individuato l'immobile ed effettuata la perizia, il Cliente può scegliere la tipologia di prodotto desiderato tra i piani di rimborso disponibili a catalogo.

Mutuo in Tasca è disponibile per la finalità di acquisto di prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino al 95% del valore dell'immobile se previsto dal piano di rimborso prescelto.

Mutuo in Tasca non è disponibile per l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria, per l'acquisto di immobili più ristrutturazione e immobili in costruzione.

Caratteristiche	**Con rapporto loan to value fino all'80,00%**	**Con rapporto loan to value da 80,01% al 95,00%** (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Mutui abbinabili	Mutuo Domus, Mutuo Giovani, MutuoUp, Mutuo Exclusive	
Piani di rimborso abbinabili	Piano Base Piano Base Light Piano Multiopzione Piano Bilanciato	
Importo Massimo	**In caso di finalità:**	**In caso di finalità:**

finanziabile come previsto dal piano di rimborso prescelto.	• **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia:** fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. • **In caso di compravendita anche di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000.** In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000.	• **acquisto**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia:** tra l'80,01% e il 95% del valore immobile entro il limite di € 400.000. • In caso di **compravendita anche di immobile prefabbricato in bioedilizia"**: tra l'80,01% e il 95% del valore entro il limite di € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000
Durata	• 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni. in caso di Mutuo Giovani sono anche disponibili le durate 35 e 40 anni. A tali durate si può aggiungere il periodo di preammortamento finanziario se previsto dal piano di rimborso, oltre al periodo di preammortamento tecnico. La durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%. In caso di Piano Bilanciato e Piano Multiopzione verificare le limitazioni di durata previste nell'apposita sezione Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di piano base light al termine del periodo di preammortamento tecnico decorre il preammortamento finanziario. **Per il Mutuo Giovani e Mutuo Domus finalità Compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia) il periodo di preammortamento finanziario è pari a 1 anno.** **Per il Mutuo Giovani con finalità acquisto prima casa il preammortamento finanziario ha una durata** compresa tra 1 e 2 anni, a scelta del Cliente (non sono ammesse frazioni di anno), la durata complessiva del finanziamento non può superare i 41 anni. **Per il Mutuo Exclusive finalità acquisto prima e seconda casa:** il preammortamento finanziario ha durata compresa tra 1 e 2 anni, a scelta del Cliente (non sono ammesse frazioni di anno) La durata complessiva del finanziamento non può superare i 31 anni.	
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	• Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.
Garanzie escluse	Non è possibile accedere al Fondo Garanzia Prima Casa	

La delibera:
ha una validità di 6 mesi a partire dalla data contenuta nella lettera di delibera e include un importo massimo concedibile fatte salve le verifiche tecniche sull'immobile, la coerenza delle condizioni economiche, patrimoniali e finanziarie dichiarate al momento della domanda di mutuo e dell'importo massimo erogabile valutato sulle sue specifiche caratteristiche.

L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente, in funzione:

1) delle diverse durate di mutuo;
2) del valore minimo dell'immobile nel rispetto delle fasce di LTV.

Si specifica che l'immobile che viene acquistato ed offerto in garanzia non deve essere:

- immobile in costruzione;
- in tutto o in parte abusivo;
- difforme dal provvedimento di autorizzazione/concessione edilizia;
- privo di abitabilità o inagibile ovvero gravato da iscrizioni pregiudizievoli;
- proveniente da donazione.

Offerta Green - Domus Fisso con finalità abitativa

L'offerta Green ha lo scopo di finanziare l'acquisto/costruzione di immobili ad alta efficienza energetica o la riqualificazione di immobili esistenti, migliorandone le prestazioni. La Banca si pone l'obiettivo di agevolare il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano e la diffusione di case ad alto risparmio energetico, in sinergia con i criteri EeMAP (iniziativa Europea – alla quale la Banca ha aderito - che intende creare un mutuo per l'efficienza energetica standardizzato a livello Europeo).
L'offerta Green, rivolta ai clienti consumatori, prevede le seguenti finalità:

- acquisto prima e seconda casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia e l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria);
- compravendita prima casa;
- acquisto + ristrutturazione prima e seconda casa;
- ristrutturazione prima e seconda casa;
- costruzione;
- surroga (anche frutto di precedenti surroghe) di mutui originari compatibili con le finalità sopra elencate.

In tutti i casi di offerta Green, il cliente dovrà fornire l'Attestato di Prestazione Energetica (di seguito denominato APE) comprovante quanto dichiarato.
Tale certificazione dovrà essere prodotta:

- nel caso di finalità acquisto prima e seconda casa compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia, acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria/costruzione/surroga: dal cliente prima della stipula del mutuo,
- nel caso di finalità acquisto + ristrutturazione:
  - dal cliente prima della stipula del mutuo dalla Banca contestualmente alla perizia di chiusura lavori;
- nel caso di finalità ristrutturazione: gratuitamente dalla Banca contestualmente alla perizia iniziale ed a quella di chiusura lavori.

Caratteristiche dell'offerta Green

A conferma dell'impegno sui temi ambientali, Intesa Sanpaolo applica alla gamma dei mutui green tassi agevolati, premiando la scelta ecologica del cliente rivolta all'acquisto/costruzione/surroga di immobili ad alta efficienza energetica o alla riqualificazione di immobili esistenti, migliorandone le prestazioni. Ai fini dell'accesso alle condizioni green, la surroga è equiparata alla finalità di acquisto.
Il cliente potrà scegliere la tipologia di prodotto desiderato tra i piani di rimborso disponibili a catalogo, usufruendo di condizioni dedicate.

La Tassonomia Europea è un sistema di classificazione definito dalla Comunità Europea che, attraverso il Regolamento UE 852/2020 e relativi Atti Delegati, definisce l'elenco delle attività economiche sostenibili e i criteri di vaglio tecnico per poterle indicare come tali.
Definisce inoltre i 6 obiettivi ambientali che caratterizzano il concetto di ecosostenibilità:

1. mitigazione dei cambiamenti climatici (impatti anche in ambito edilizio);
2. adattamento ai cambiamenti climatici (impatti anche in ambito edilizio);
3. uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine;
4. transizione verso un'economia circolare (impatti anche in ambito edilizio);
5. prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
6. protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Stabilisce, inoltre, le condizioni per la valutazione dell'allineamento di ogni attività economica:

- **Substantial Contribution (SC)** – Contribuisce sostanzialmente ad almeno uno dei sei obiettivi ambientali;
- **Do No Significant Harm (DNSH)** – non arrecare danni significativi a nessuno degli altri obiettivi ambientali

- Rispetto delle **Minimum Safeguards (MS).**

Obiettivo della Banca è quello di delineare strategie ESG e "zero emissioni nette" (c.d. "Net-Zero"), rafforzando l'offerta dei finanziamenti inerenti tematiche ESG.
Nell'ambito di questo contesto normativo, Intesa Sanpaolo ha quindi messo in atto una serie di attività volte a garantire la disponibilità delle informazioni relative al rendimento energetico degli immobili a garanzia dei mutui in erogazione, rendendo obbligatoria la raccolta APE per tutti i mutui con finalità abitativa e di surroga, le cui informazioni sono necessarie per definire l'allineamento del mutuo ai requisiti della Tassonomia Europea, potendo quindi proporre l'offerta Green in coerenza al rispetto delle regole della Normativa vigente.
In sintesi, i requisiti normativi sono:

- **Mutui di Acquisto**: valutazione di allineamento ai **Substantial Contribution (SC)** definiti dalla Tassonomia Europea
  1. Edificio costruito prima del 31/12/2020:
     a. APE classe "A" o superiore, oppure
     b. Fabbisogno di energia primaria – di seguito PED - (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno) rientrante tra il 15% di edifici più efficienti dal punto di vista energetico nel proprio contesto urbano di riferimento (la fascia climatica relativa al Comune in cui è ubicato l'immobile, reperibile all'interno dell'APE, è definita dal D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993)
  2. Edificio costruito dopo il 31/12/2020:
     a. Superficie < 5000 mq: PED almeno del 10% inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB)
     b. Superficie > 5000 mq
        i. Edificio sottoposto a prove di ermeticità e di integrità termica (attestate tramite certificazioni di eseguiti test di ermeticità/integrità termica, in linea con gli standards - e.g., ISO 6781:1983 and ISO 9972: 2015)
        ii. Il potenziale di riscaldamento globale GWP (Global Warming Potential ovvero potenziale di riscaldamento globale sul ciclo-vita dell'edificio) del ciclo di vita dell'edificio calcolato per ogni fase;
- **Mutui di Ristrutturazione**: valutazione di allineamento ai **Substantial Contribution (SC)** definiti, quali alternativi, dalla Tassonomia Europea:
  1. Interventi che interessano +25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio, come stabilito dalla Legge del 3 agosto 2013 n.90, che attua la direttiva 2010/31/EU (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE);
  2. Riduzione della PED di almeno il 30% (confronto della PED prima e dopo la ristrutturazione contenuto nell'APE).

  Tali indicazioni sono applicabili anche alla finalità Acquisto + Ristrutturazione.
- Mutui di Costruzione: valutazione di allineamento ai Substantial Contribution (SC) definiti dalla Tassonomia Europea:
  1. Edificio < 5000 mq: fabbisogno di PED almeno del 10% inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB);
  2. Edificio > 5000 mq:
     i. Edificio sottoposto a prove di ermeticità e di integrità termica (attestate tramite certificazioni di eseguiti test di ermeticità/integrità termica, in linea con gli standards - e.g., ISO 6781:1983 and ISO 9972:2015)
     ii. Il potenziale di riscaldamento globale GWP (Global Warming Potential ovvero potenziale di riscaldamento globale sul ciclo-vita dell'edificio) del ciclo di vita dell'edificio calcolato per ogni fase. La Metodologia applicata dalla Banca per definire l'allineamento dell'immobile oggetto di finanziamento alle regole della Tassonomia Europea, fa riferimento a soglie PED per zona climatica frutto di uno studio condotto da CRIF S.p.A. in collaborazione con il Comitato Termotecnico Italiano.

Per edificio si intende l'immobile oggetto della perizia immobiliare ai fini della concessione del mutuo.

IMMOBILI RESIDENZIALI		FASCIA CLIMATICA A	B	C	D	E	F
		Valori soglia espressi in KWh/mq anno					
Anno Costruzione **<= 2020**	Classe energetica **A** oppure **Top 15% PED** (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno)	**55**	**55**	**60**	**65**	**100**	**105**
Anno Costruzione **> 2020**	**NZEB 10% PED** (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno)	**40**	**40**	**40**	**45**	**70**	**70**

Tabella contenente i valori soglia da prendere a riferimento per mutui di Acquisto e Costruzione

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, di seguito alcuni esempi di applicazione della tabella:

- In caso di Acquisto di un immobile ad uso residenziale e costruito prima del 2020 e ubicato a Torino (zona climatica E), per accedere all'offerta Green della Banca, sarà necessario che:
  - la classe energetica del bene sia pari o superiore ad A, oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) non sia superiore a 100

  Al contrario, non sarà possibile accedere all'offerta Green della Banca nel caso in cui per lo stesso immobile costruito prima del 2020 e ubicato a Torino (zona climatica E):
  - la classe energetica dell'immobile sia inferiore ad A (ovvero minore efficienza energetica come, ad esempio, la classe D), oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) sia superiore a 100 (ad esempio 105)

- In caso di Ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale con indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) prima dell'intervento di riqualificazione pari a 130 KWh/mq anno (PED), sarà necessario che:
  - l'intervento di riqualificazione riguardi più del 25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE) oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) al termine dei lavori di riqualificazione non superi il valore di 91 KWh/mq anno (la riduzione percentuale tra il valore della PED prima e dopo i lavori di ristrutturazione è pari al 30%).

  Al contrario, non sarà possibile accedere all'offerta Green della Banca nel caso in cui per lo stesso immobile ad uso residenziale con indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) prima dell'intervento di riqualificazione pari a 130 KWh/mq anno:
  - l'intervento di riqualificazione riguardi meno del 25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE) oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) al termine dei lavori di riqualificazione sia ad esempio pari a 100 KWh/mq anno (in questo caso la riduzione percentuale tra il valore della PED prima e dopo i lavori di ristrutturazione è inferiore al 30%).

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile/PED ed è necessario per identificare il finanziamento come Green e accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard.
L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.

Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'APE che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Offerta, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.
Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.
Per evitare oneri aggiuntivi al cliente, Intesa Sanpaolo ha identificato un servizio di certificazione energetica a valle di un'eventuale riqualificazione dell'immobile, effettuato da tecnici specializzati in occasione della perizia di chiusura lavori, il cui costo connesso sarà totalmente a carico della Banca. Nel caso di finalità acquisto/costruzione/surroga la certificazione APE dovrà essere prodotta dal cliente prima della stipula del mutuo.

Per i mutui con finalità Costruzione/Ristrutturazione, qualora nella disponibilità del cliente e su iniziativa facoltativa dello stesso, può essere consegnata alla Banca la seguente documentazione:

- Report CAM o in alternativa i seguenti tre documenti:
  - Piano gestione rifiuti
  - Piano disassemblaggio e fine vita
  - Piano ambientale di cantierizzazione

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- **Regolamento (UE) 852/2020** che definisce quando un'attività economica è sostenibile dal punto di vista climatico e ambientale;
- **Regolamento Delegato (UE) 2021/2139** (detto anche "Atto Clima" o "Climate Delegated Act") che definisce i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni un'attività economica contribuisce in modo sostanziale ai primi due obiettivi ambientali. (i.e., mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici);
- **Regolamento Delegato (UE) 2021/2178** (detto anche "Disclosure Delegated Act") che specifica il contenuto, la metodologia e il set informativo che deve essere divulgato nella dichiarazione di carattere non finanziario. Per quanto riguarda gli enti creditizi, il Regolamento Delegato (UE) 2021/2178 richiede – tra i vari KPI – la pubblicazione del Green Asset Ratio (GAR);
- **Regolamento Delegato (UE) 2022/1214** integra l'Atto Delegato sul Clima per quanto riguarda le attività economiche nei settori energetici del gas fossile e del nucleare;
- **Regolamento Delegato (UE) 2023/2485** (detto anche "Amendements to the Climate Delegated Act") modifica l'Atto Delegato sul Clima, introducendo nuove attività economiche per gli obiettivi ambientali di mitigazione del cambiamento climatico e adattamento ai cambiamenti climatici;
- **Regolamento Delegato (UE) 2023/2486** (detto anche "Taxonomy Environmental Delegated Act") fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni un'attività economica contribuisce in modo sostanziale agli ulteriori quattro obiettivi ambientali;
- Infine, con riferimento alla materia oggetto del presente documento, si richiamano anche due documenti normativi interni del Gruppo: "Linee guida per il governo dei rischi ambientali, sociali e di governance (ESG) di Gruppo" e "Linee guida per l'approvazione di nuovi prodotti, servizi e attività destinati a un determinato target di clientela".

L'offerta Green è disponibile per i seguenti piani di rimborso:

- Piano Base;
- Piano Base Light;
- Piano Multiopzione;
- Piano Bilanciato.

MutuoUp è abbinabile all'offerta Green esclusivamente per la finalità di acquisto prima casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia), con piano di rimborso Piano Base.
Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a MutuoUp occorre far riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche – Piano Base" e "Promozioni" del presente documento.

Si rimanda alle caratteristiche dei singoli Piani per verificarne il dettaglio.
Di norma è possibile finanziarie fino all'80% del valore dell'immobile. Per alcuni piani, finalità ed età è possibile finanziarie anche fino al 100%, ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera. Per il dettaglio si rinvia alla sezione "Dettaglio delle condizioni economiche" relative al mutuo Domus.
Per le condizioni economiche applicate all'offerta Green occorre fare riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche" del presente documento informativo.

Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e di surroga

Mutuo Domus Fisso è un mutuo ipotecario a tasso fisso o a componente fissa, flessibile e modulare, pensato per i Clienti che privilegiano la certezza della rata, sebbene con diversi gradi di intensità, caratterizzato da un'elevata personalizzazione grazie alla possibilità di comporre liberamente la soluzione di mutuo più in linea con le specifiche esigenze del Cliente. Le rate sono di norma solo mensili.

Per l'erogazione del mutuo, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del finanziamento potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa. Qualora il Cliente decida di aprire un conto corrente presso la Banca finanziatrice può essere proposto XME Conto. Per ulteriori dettagli sul conto corrente si rinvia alla sezione "Altro" del presente documento informativo oppure allo specifico Foglio Informativo e relativo Fascicolo dei fogli informativi dei servizi accessori.

Il Cliente deve assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. Per i requisiti minimi e le caratteristiche della polizza incendio si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente documento informativo.

A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado su di un immobile situato in Italia. La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi. Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito. La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.

Mutuo Domus può essere concesso per le seguenti finalità:

- acquisto;
- acquisto e ristrutturazione;
- costruzione o ristrutturazione;
- piccola ristrutturazione;
- compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita)[1];
- acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria debitamente documentata;
- acquisto/ ristrutturazione/costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia;
- portabilità tramite surroga, vale a dire la possibilità di "trasferire" presso la Banca, attraverso un'operazione gratuita, un mutuo fondiario, originariamente erogato da altro Istituto, garantito da un'ipoteca sull'immobile ad uso abitativo situato in Italia (anche in caso di immobili prefabbricati in bioedilizia). L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.

Il finanziamento di immobili prefabbricati in bioedilizia è destinato a immobili costruiti dal 2008 in poi, ovvero quelli realizzati nel rispetto dei requisiti tecnici indicati nel D.M. 14/01/2008 (Testo Unico dell'edilizia) con l'esclusione degli immobili realizzati con tipologie costruttive di nicchia relativamente alle quali non ci sia una adeguata sperimentazione sul comportamento dei materiali e, conseguentemente, sulla tenuta del valore di detti immobili nel tempo. Per tali immobili è necessario fornire Attestato di Prestazione Energetica (APE) e Certificazione che attesti la qualità dei processi produttivi adottati dalla ditta costruttrice.

Mutuo Domus può inoltre essere concesso per l'acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica (prodotto dedicato al finanziamento dei cantieri edilizi); il Cliente-acquirente dell'immobile può optare, in

[1] A fronte di quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208) il contribuente che acquista una nuova abitazione, ma risulta già titolare di un immobile per il quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa" può avvalersi di nuovo dell'agevolazione purché dismetta la precedente abitazione entro un anno dal nuovo acquisto. Nel caso in cui la vendita del precedente immobile non avvenga nei termini indicati, l'inadempienza determina l'accertamento della differenza d'imposta e l'applicazione delle sanzioni esclusivamente nei confronti della parte mutuataria.

questo caso, per l'accollo di una quota del predetto mutuo, personalizzando, con il consenso della Banca, la durata, la periodicità della rata e il tipo di tasso, nei limiti ed alle condizioni descritte in questo documento informativo.

Mutuo Domus è disponibile anche per i clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici) con età inferiore ai 40 anni. In questo caso il mutuo può avere un importo massimo di 400.000 euro e deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile situato in Italia su cui viene iscritta l'ipoteca (con un massimo di 2 intestatari). È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore.
I lavoratori atipici devono essere assunti a tempo determinato da più di 6 mesi, avere un contratto di lavoro con durata residua di almeno 4 mesi dalla richiesta di mutuo ed aver lavorato almeno 18 mesi negli ultimi due anni.

Nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 40 anni al momento della stipula, il mutuo è assistito dalla Polizza Lavoratori Atipici, che riconosce, alla Banca, beneficiaria delle prestazioni, il pagamento di un indennizzo in caso di perdita di impiego del mutuatario. La copertura assicurativa, prestata da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. non comporta oneri aggiuntivi per il cliente, il Cliente acquisisce a titolo gratuito la copertura assicurativa Perdita di Impiego.

Ai fini della Polizza è convenzionalmente definito Lavoratore Atipico il lavoratore che svolge un'attività lavorativa diversa da lavoro autonomo o da lavoro dipendente a tempo pieno e a tempo indeterminato.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale. Il Protocollo prevede, la costituzione di un Fondo presso il Ministero, che sarà gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa; per i requisiti di accesso si rinvia all'allegato del presente documento informativo.

Mutuo Domus è disponibile anche per i clienti con contratto di lavoro a tempo indeterminato a tutele crescenti. Mutuo Domus è rivolto a clienti consumatori di età superiore ai 18 anni alla stipula.

Il cliente non può avere più di 80 anni (81 non compiuti) alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste. In caso di mutuo giovani il cliente non può avere più di 76 anni alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste.

I Piani di Rimborso

In relazione alle sue esigenze finanziarie, il Cliente può scegliere uno tra i seguenti piani di rimborso:

- Piano Base (Mutuo a tasso fisso, denominato Aedifica a tasso fisso in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore)
- Piano Base Light (Mutuo a tasso fisso)
- Multiopzione (Mutuo a tasso misto, denominato Aedifica mix Multiopzione in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore)
- Piano Bilanciato (Mutuo a due tipi di tasso, denominato Aedifica Mix in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore).

A cosa servono:

- il Piano Base, Multiopzione, Piano Bilanciato si possono applicare ai contratti di mutuo aventi ad oggetto un immobile a uso abitativo, situato in Italia, con le seguenti finalità:
  - acquisto;
  - acquisto e ristrutturazione;
  - costruzione o ristrutturazione;
  - piccola ristrutturazione;
  - acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria;
  - acquisto/ ristrutturazione/costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia;
  - portabilità tramite surroga (anche in caso di immobili prefabbricati in bioedilizia).

Tali piani si applicano anche all'acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica ovvero in caso di accollo di una quota del predetto mutuo.

- il Piano Base Light si può applicare alle finalità:

- acquisto prima casa (anche tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e immobili prefabbricati in bioedilizia) nel caso di Mutuo Giovani;
- acquisto prima e seconda casa casa (anche tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e immobili prefabbricati in bioedilizia) nel caso di Mutuo Exclusive;
- compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita), anche tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e immobili prefabbricati in bioedilizia.

Di norma è possibile finanziarie fino all'80% del valore dell'immobile. Per alcuni piani, finalità ed età è possibile finanziarie anche fino al 100%, ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera. Per il dettaglio si rinvia alla sezione "Dettaglio delle condizioni economiche" relative al mutuo Domus.

La scelta di contrarre un mutuo per un importo significativo rispetto al valore dell'immobile (ad esempio per importi superiori all'80% di tale valore) può comportare che, in caso di fluttuazioni negative del mercato immobiliare e conseguente svalutazione dell'immobile, il debito assunto superi il valore stesso del bene oggetto del finanziamento.

In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore all'80% del valore dell'immobile:

- il mutuo deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca che dovranno fornire la specifica documentazione prevista nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito";
- è possibile intestare il mutuo anche ad altri nominativi in aggiunta agli acquirenti dell'immobile (massimo 4 intestatari/massimo 2 intestatari nel caso di lavoratori atipici e Mutuo Giovani);
- in presenza di fideiussori (massimo 2), il numero di soggetti coinvolti (intestatari + fideiussori) non può comunque superare il numero massimo di 4 persone (massimo 3 persone nel caso di lavoratori atipici e Mutuo Giovani);
- tutti i richiedenti (e gli eventuali fideiussori) che svolgono attività di lavoro dipendente devono essere assunti con un contratto di lavoro a tempo indeterminato e aver superato il periodo di prova, ovvero i soli richiedenti lavoratori atipici under 40 devono aver rispettato i requisiti previsti sopra specificati nel paragrafo Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e di surroga;
- tutti i richiedenti (e gli eventuali fideiussori) lavoratori autonomi o professionisti devono avere un'anzianità lavorativa di almeno 2 anni;
- per i cittadini non italiani è necessaria un'anzianità lavorativa di almeno tre anni (nel caso di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato e lavoratori autonomi/professionisti);
- i cittadini stranieri (sia comunitari che extra comunitari) devono risiedere in Italia da almeno 36 mesi al momento della richiesta di mutuo. Nel caso di cittadini extracomunitari lavoratori atipici è richiesta la residenza in Italia da almeno 60 mesi;
- l'età dei richiedenti non deve essere superiore a 80 anni alla scadenza del mutuo (81 non compiuti) e non superiore a 45 anni (46 non compiuti) al momento della stipula. In caso di mutuo giovani il cliente non può avere più di 76 anni alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste.

Durata del finanziamento

Alla durata prevista per la tipologia di piano si somma il periodo di preammortamento tecnico. Tale periodo decorre:

- dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo;
- dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.

In caso di piano base light al termine del periodo di preammortamento tecnico decorre il preammortamento finanziario.

Per i piani di rimborso che lo prevedono, opera un preammortamento finanziario di durata variabile che decorre dal termine del preammortamento tecnico e si conclude con l'inizio dell'ammortamento.

Di seguito è rappresentata la durata del preammortamento finanziario per piano di rimborso "Piano base light", richiedibile per la tipologia di clientela e le finalità indicate:

PIANO BASE LIGHT – TASSO FISSO		
Prodotto/Finalità	**Preammortamento tecnico**	**Preammortamento finanziario**
Mutuo Domus – finalità Compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia)	Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia il periodo di preammortamento finanziario. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo decorre il preammortamento finanziario.	1 anno
Mutuo Giovani – finalità Compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia)		1 anno
Mutuo in Tasca – finalità Compravendita prima casa (anche immobili prefabbricati in bioedilizia)		1 anno
Mutuo Exclusive – finalità Acquisto prima casa e Compravendita prima casa e seconda casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia)		10 anni
Mutuo Giovani – finalità Acquisto prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia)		10 anni
Mutuo in Tasca – abbinato a Mutuo Giovani – finalità prima casa (anche immobili prefabbricati in bioedilizia)		2 anni
Mutuo in Tasca – abbinato a Mutuo Exclusive – finalità prima casa e seconda casa (anche immobili prefabbricati in bioedilizia)		2 anni

Caratteristiche Piani di Rimborso

Piano Base

Il Piano Base si caratterizza per un tasso di interesse e una rata mensile definiti all'erogazione del mutuo e immutati per tutta la durata del finanziamento, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Piano Base Light

Il Piano Base Light si caratterizza per:

- un tasso di interesse definito all'erogazione del mutuo e immutato per tutta la durata del finanziamento, che regola sia il periodo di preammortamento tecnico, di preammortamento finanziario e quello successivo di ammortamento;
- un periodo di preammortamento finanziario durante il quale il cliente paga rate mensili costanti composte da soli interessi unitamente alla prima rata di preammortamento finanziario saranno corrisposti gli interessi maturati nel periodo di preammortamento tecnico. Nel periodo di preammortamento finanziario il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale;
- un periodo di ammortamento, successivo al termine del periodo di preammortamento finanziario, a partire dal quale il cliente comincia a rimborsare il capitale e paga quindi rate mensili costanti composte da quota capitale e quota interessi;
- alla fine del periodo di preammortamento finanziario la rata aumenta poiché il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'importo dell'aumento dipende dalla durata complessiva del mutuo e da quanto questa è ripartita tra preammortamento finanziario e ammortamento. Più il periodo di ammortamento è breve, maggiore è l'incidenza dell'aumento della rata.

La durata del periodo di preammortamento finanziario è:

- pari a 1 anno per la finalità compravendita "prima casa" anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia (acquisto prima della vendita), indipendentemente dall'età del richiedente del Mutuo Domus;
- compresa tra 1 e 10 anni per i clienti che richiedono Mutuo Giovani e Mutuo Exclusive. La durata del preammortamento finanziario è a scelta del cliente e non sono previste frazioni di anno. Nel caso in cui il cliente abbia richiesto un periodo di preammortamento finanziario superiore a 1 anno, ha la facoltà, trascorsi 12 mesi dal pagamento regolare delle rate di preammortamento finanziario, di anticipare l'attivazione del periodo di ammortamento iniziando a rimborsare la quota capitale, mantenendo comunque invariata la scadenza del mutuo e quindi la durata complessiva originariamente stabilita. L'ammontare del costo complessivo finale è influenzato dalla durata del preammortamento finanziario: più il periodo di preammortamento finanziario è lungo, maggiore è la somma totale di interessi che il cliente paga.

In presenza di un periodo di preammortamento finanziario e di un LTV superiore all'80%, il cliente può facoltativamente rilasciare una garanzia integrativa per poter beneficiare delle condizioni di tasso previste per il LTV 70,01-80%.

Multiopzione

Il Multiopzione permette di personalizzare il piano di ammortamento modificando nel tempo la tipologia di tasso scelta inizialmente. Infatti, il tasso di interesse, fisso per il primo periodo (triennale o quinquennale), può cambiare o restare tale a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il Multiopzione è disponibile nelle varianti Triennale e Quinquennale: l'ammortamento del mutuo inizia a tasso fisso e il Cliente può scegliere gratuitamente, ogni 3 o 5 anni, il tasso di ammortamento, fisso o variabile, per il periodo successivo. In mancanza dell'esercizio dell'opzione il mutuo verrà regolato a tasso variabile.

Piano Bilanciato

Il Piano Bilanciato permette di combinare la sicurezza del tasso fisso con la flessibilità del variabile. Al momento della richiesta, infatti, è possibile scegliere la quota di mutuo finanziato a tasso fisso e quella a tasso variabile, secondo differenti combinazioni. La combinazione tra quota a tasso fisso e quota a tasso variabile resta fissa per tutta la durata del contratto.

Le combinazioni di quote di tasso fisso e variabile disponibili sono:

- 70% quota a Tasso Fisso e 30% quota a Tasso Variabile;
- 60% quota a Tasso Fisso e 40% quota a Tasso Variabile;
- 50% quota a Tasso Fisso e 50% quota a Tasso Variabile.

Il piano consente di beneficiare del tasso variabile, limitato alla sola quota predeterminata, riducendo i rischi di un eventuale rialzo dei tassi anche se, di contro, in caso di diminuzione dei tassi di riferimento, solo una parte ne beneficia della riduzione.

Mutuo Giovani

Con "Mutuo Giovani" a tasso fisso si identifica il mutuo ipotecario Domus Fisso che può essere concesso solo a clienti consumatori di età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti) al momento della stipula[2] per le seguenti finalità:

- acquisto prima casa;
- acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia (prima casa);
- acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria (prima casa);
- compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita).

Mutuo Giovani consente di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile con i seguenti piani di rimborso:

- **Piano Base**;
- **Piano Base Light**.

[2] In caso di cointestazione tutti i clienti devono avere un'età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti).

Mutuo Giovani è disponibile anche per i clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici). In questo caso il mutuo può avere un importo massimo di 400.000 euro e deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile situato in Italia su cui viene iscritta l'ipoteca (con un massimo di 2 intestatari). È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore.

I lavoratori atipici devono essere assunti a tempo determinato da più di 6 mesi, avere un contratto di lavoro con durata residua di almeno 4 mesi dalla richiesta di mutuo ed aver lavorato almeno 18 mesi negli ultimi due anni.

Nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 36 anni al momento della stipula, il mutuo è assistito dalla Polizza Lavoratori Atipici, che riconosce, alla Banca, beneficiaria delle prestazioni, il pagamento di un indennizzo in caso di perdita di impiego del mutuatario. La copertura assicurativa, prestata da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. non comporta oneri aggiuntivi per il cliente, il Cliente acquisisce a titolo gratuito la copertura assicurativa Perdita di Impiego.

Ai fini della Polizza è convenzionalmente definito Lavoratore Atipico il lavoratore che svolge un'attività lavorativa diversa da lavoro autonomo o da lavoro dipendente a tempo pieno e a tempo indeterminato, con contratto di lavoro in essere in Italia e regolato dalla legge italiana.

La Compagnia riconosce alla Banca un indennizzo pari alla rata mensile del mutuo (fino a un importo massimo di 1.500,00 euro), con un massimo di 15 rate mensili per ogni evento di disoccupazione. Se il mutuo è cointestato a due lavoratori atipici, i limiti massimi sono dimezzati. La polizza ha durata decennale e opera a partire dal primo evento di disoccupazione occorso al mutuatario assicurato, per un massimo di due eventi indennizzabili nel corso della durata contrattuale. La prima rata di mutuo sarà pagata solo trascorsi almeno 30 giorni consecutivi di disoccupazione. In caso di precedente evento di disoccupazione, un nuovo evento di disoccupazione è indennizzato solo se il cliente ha lavorato per almeno 90 giorni.

La Banca paga il premio di polizza ed è beneficiaria delle coperture; la Compagnia, pertanto, versa alla Banca l'indennizzo previsto in caso di sinistro.

I contenuti e i requisiti della Polizza Lavoratori Atipici sono riepilogati nel set informativo disponibile presso le Filiali delle Banche del Gruppo Intesa Sanpaolo e sul sito internet della Compagnia www.intesasanpaoloprotezione.com

Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a Mutuo Giovani occorre fare riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche" e "Promozioni" del presente documento informativo.

Mutuo Exclusive (non più in vendita dal 18/03/2026)

Con "Mutuo Exclusive" a tasso fisso si identifica il mutuo ipotecario Domus Fisso che può essere concesso solo a clienti consumatori che prevede un periodo di preammortamento finanziario compreso tra 1 e 10 anni per le seguenti finalità:

- acquisto prima casa;
- acquisto seconda casa.

Mutuo Exclusive consente di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile nel caso di finalità acquisto prima casa (95% in caso di acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia e 80% in caso di acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria) e 95% nel caso di finalità acquisto seconda casa anche di immobili prefabbricati in bioedilizia (80% nel caso di acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria) con i seguenti piani di rimborso:

- **Piano Base Light**

La durata del preammortamento finanziario, compreso tra 1 e 10 anni, è a scelta del cliente in fase di domanda del mutuo; non sono previste frazioni di anno. Nel caso in cui il cliente abbia richiesto un periodo di preammortamento finanziario superiore a 1 anno, ha la facoltà, trascorsi 12 mesi dal pagamento regolare delle rate di preammortamento finanziario, di anticipare l'attivazione del periodo di ammortamento iniziando a rimborsare la quota capitale, mantenendo comunque invariata la scadenza del mutuo e quindi la durata complessiva originariamente stabilita. L'ammontare del costo complessivo finale è influenzato dalla durata del preammortamento finanziario: più il periodo di preammortamento finanziario è lungo, maggiore è la somma totale di interessi che il cliente paga.

Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a Mutuo Exclusive occorre fare riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche" relative al Piano Base Light.

Nel caso in cui il mutuatario sia un cliente consumatore di età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti) al momento della stipula e acquisti una prima casa, può accedere al "Mutuo Giovani".

MutuoUp (non più in vendita dal 18/03/2026)

Con "MutuoUp" a tasso fisso si identifica un mutuo ipotecario che può essere concesso solo a clienti consumatori composto da un importo iniziale erogato per l'acquisto dell'immobile e da una somma di liquidità aggiuntiva che può essere erogata, su richiesta del cliente, in un momento successivo.

MutuoUp è disponibile esclusivamente per la **finalità di acquisto dell'immobile** (sia prima che seconda casa) e consente di finanziare fino al 95% del valore dell'immobile (elevabile al 100% nel caso di finalità acquisto prima casa) **con piano di rimborso Piano Base.**

Il mutuo non è disponibile per l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e per l'acquisto di immobili prefabbricati in bioedilizia.

La quota aggiuntiva:

- non può essere superiore al 10% dell'importo del mutuo erogato, con un limite minimo di € 3.000, nel rispetto dei LTV e degli importi massimi previsti;
- può essere erogata, su richiesta del cliente, successivamente al pagamento della prima rata ed entro 12 mesi dalla data di stipula del mutuo, a condizione che tutte le rate siano state regolarmente pagate alle scadenze previste ed il mutuo non sia sospeso;
- può essere richiesta una sola volta, anche per un importo inferiore a quanto previsto in contratto, presso la propria Filiale di riferimento e senza necessità di produrre preventivi di spesa a supporto;
- non può essere richiesta nei seguenti periodi:
    - nei tre giorni lavorativi antecedenti la scadenza della rata del mutuo in caso di pagamento con addebito in conto corrente;
    - negli otto giorni lavorativi antecedenti la scadenza della rata del mutuo in caso di pagamento tramite addebito diretto Sepa (SDD);
- in caso di pagamento con MAV la richiesta potrà essere presentata in qualsiasi momento purché il MAV relativo alla rata in corso non sia stato pagato in anticipo rispetto alla scadenza della rata medesima. Qualora il pagamento fosse stato eseguito in anticipo rispetto alla scadenza della rata, la richiesta di erogazione della somma potrà essere effettuata successivamente a tale data.

In fase di erogazione della quota aggiuntiva viene prodotto un nuovo piano di ammortamento e di conseguenza vengono ricalcolate le rate future e il TAEG.

Per il nuovo piano di ammortamento viene utilizzato:

- il debito residuo del mutuo erogato per l'acquisto più la quota aggiuntiva richiesta;
- il tasso, definito in sede di contratto, corrispondente all'eventuale nuovo rapporto LTV che si è venuto a determinare sommando all'importo del mutuo già erogato per l'acquisto, l'importo della quota aggiuntiva richiesta;
- la durata residua del mutuo erogato per l'acquisto.

Si specifica che l'imposta sostitutiva relativa alla quota aggiuntiva è percepita al momento della richiesta dell'erogazione di tale somma nella misura prevista dalla legge protempore vigente per la finalità liquidità.

In caso di acquisto prima casa l'imposta sostitutiva e gli interessi maturati sulla sola quota aggiuntiva non potranno beneficiare della detrazione fiscale prevista per legge.

Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a MutuoUp occorre far riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche – Piano Base" e "Promozioni" del presente documento informativo. In caso di clienti con età inferiore a 36 anni che acquistano la prima casa far riferimento alle condizioni economiche/promozioni previste per il Mutuo Giovani Piano Base.

Opzioni aggiuntive

Mutuo Domus Fisso consente al Cliente di abbinare al piano di rimborso prescelto (esclusi Piano Multiopzione e Piano Bilanciato) le seguenti opzioni di flessibilità, personalizzando sempre più la soluzione più adatta alle sue esigenze finanziarie.

Sospensione rate
(non prevista per le finalità: acquisto più ristrutturazione, costruzione, ristrutturazione o ristrutturazione/costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia)

La Sospensione rate consente al Cliente di sospendere il pagamento di un massimo di 6 rate consecutive. L'opzione può essere attivata al massimo per 3 volte nel corso della vita del mutuo. Pertanto, a seguito dell'esercizio della Sospensione rate, la durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione (fino ad un massimo di 18).

La Sospensione rate può essere attivabile:

- tramite domanda scritta firmata da tutti i mutuatari;
- se sono passati almeno 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo (in caso di Piano Base Light devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario);
- se i pagamenti delle rate sono regolari.

Tra un periodo di sospensione delle rate ed il successivo è necessario che siano state regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo.

Nei periodi di sospensione delle rate maturano gli interessi calcolati al tasso stabilito dal contratto. Tali interessi sono pagati dal mutuatario al termine del periodo di sospensione, dividendo l'importo dovuto in parti costanti sulle restanti rate del finanziamento.

Flessibilità durata
(prevista per i clienti con età inferiore a 36 anni e per mutui con finalità acquisto prima casa o acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria prima casa)

La Flessibilità durata prevede di allungare o accorciare la durata del mutuo di un massimo di 5 anni, con le seguenti modalità:

- tramite richiesta scritta firmata da ciascun mutuatario;
- dopo 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo (in caso di Piano Base Light dopo 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario);
- in presenza di pagamenti regolari delle rate;
- non durante il periodo di sospensione rate;
- per una sola volta nel corso della durata del mutuo;
- se alla nuova scadenza del mutuo l'età della parte mutuataria (o del più anziano in caso di cointestazione) non supera i 76 anni (ovvero 77 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

La durata complessiva del mutuo (allungamento compreso) non può superare i 40 anni (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di sospensione rate).

Le opzioni aggiuntive non sono previste in caso di:

- accollo di quota di mutuo edilizio del costruttore;
- Mutuo Domus con contributo del costruttore.

Le opzioni aggiuntive sono facoltative e la concessione è subordinata alla valutazione della banca.

Qualora non abbinate in fase di sottoscrizione del mutuo, le opzioni potranno essere acquistate durante l'ammortamento sottoscrivendo una scrittura integrativa.

Promozioni

Promozione Mutui Fondo di Garanzia Prima Casa

Nell'offerta rilasciata dalla Banca sarà possibile prendere visione delle condizioni di tasso in promozione rispetto alle condizioni economiche riportate nel presente documento e valide per le domande sottoscritte nel mese in corso con durata massima di ammortamento pari a 30 anni.

Inoltre, a tutti i clienti che abbiano richiesto l'accesso al Fondo, la Banca offre:

- Azzeramento costo opzioni aggiuntive abbinabili al mutuo quali la sospensione della rata e la flessibilità della durata;
- Azzeramento spese di istruttoria;
- Azzeramento spese incasso rata.

In conformità con la disciplina del Fondo di Garanzia "Prima Casa" (art. 3 Decreto Interministeriale 31 luglio 2014), l'offerta verrà rilasciata esclusivamente nel caso in cui il tasso effettivo globale (TEG) non sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108; in tali casi non sarà possibile procedere con la richiesta di finanziamento con il Fondo di Garanzia prima casa.

Il decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144 coordinato con la legge di conversione 17 novembre 2022, n. 175 prevede, per le domande presentate fino al 31.12.2027 (come prorogato dalla Legge n. 207 del 30.12.2024), che rispettino il requisito di LTV >80%, che il tasso effettivo globale (TEG) può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.
In casi di mutui per Accollo da frazionamento l'offerta è disponibile esclusivamente per LTV inferiori o uguali all'80% ed inoltre non sono abbinabili le opzioni aggiuntive (sospensione della rata e flessibilità durata).

Le condizioni saranno applicate esclusivamente ai clienti che abbiano ottenuto l'accesso al Fondo.

Promozione Mutui Abitativi e Surroga

Nell'offerta rilasciata dalla Banca sarà possibile prendere visione delle condizioni di tasso in promozione rispetto alle condizioni economiche riportate nel presente documento e valide per il mese in corso.

Inoltre, nel caso di MutuoUp, il costo per l'erogazione della quota aggiuntiva è gratuito.

Promozione Mutuo Giovani

Per i clienti con età inferiore ai 36 anni alla stipula che acquistano la prima casa[3] e richiedono il Mutuo Giovani, la Banca offre:

- Incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento: gratuita;
- attivazione sospensione rate: gratuita;
- attivazione flessibilità durata: gratuita.

Nell'offerta rilasciata dalla Banca sarà possibile prendere visione anche delle eventuali condizioni di tasso in promozione rispetto alle condizioni economiche riportate nel presente documento e valide per il mese in corso.

Inoltre, nel caso di MutuoUp, il costo per l'erogazione della quota aggiuntiva è gratuito. La promozione non si applica qualora il mutuo sia cointestato con un soggetto di età pari o superiore a 36 anni alla stipula del mutuo.

Le Promozioni sopra riportate non sono cumulabili con le condizioni economiche specifiche (riguardanti i tassi e/o le spese del mutuo), derivanti da accordi stipulati dalla Banca con Enti, Associazioni o Società (grazie alla concessione di contributi per l'erogazione di finanziamenti a condizioni agevolate); in tali casi il cliente in possesso dei requisiti potrà scegliere se usufruire delle condizioni previste da tali Accordi ovvero dalle Promozioni.

[3] Anche in caso di finalità compravendita "prima casa" – acquisto prima della vendita, acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia e di acquisto tramite la partecipazione ad asta giudiziaria.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Finanziamenti denominati in valuta estera

Il mutuo, regolato in euro, è denominato in valuta estera - secondo quanto previsto dall'articolo120-quaterdecies del T.U.B. e relative Disposizioni attuative - se il consumatore, al momento della conclusione del contratto:

- percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il contratto; ovvero:
- ha la residenza in uno stato membro dell'unione Europea la cui valuta è diversa da quella in cui è denominato il finanziamento.

Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del paese in cui ha la residenza al momento della conclusione del contratto) rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione, incide sull'importo totale dovuto. Ai sensi di legge, il Cliente ha il diritto di convertire la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del consumatore:

a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il diritto di conversione può essere esercitato dal Cliente quando la variazione del tasso di cambio rispetto all'euro è pari o superiore al venti per cento in relazione al momento della conclusione del contratto.

Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 80% del valore dell'immobile a garanzia.

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 internet della Banca.

Principali condizioni economiche.

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito / Costo totale del credito/ Importo totale dovuto dal Cliente / Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG).

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.

Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di preammortamento finanziario se previsto dal piano di rimborso, gli interessi di ammortamento le spese, ove previste, relative a: istruttoria[1], perizia[2], incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva[3], assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato[4] .

[1] le spese di istruttoria, ove previste , sono considerate pari a 1.050 euro per LTV fino a 80% e 1.350 euro per LTV maggiore di 80%..

[2] tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = € 320.

[3] l'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa). Nel caso di finalità portabilità tramite surroga l'imposta sostitutiva è esente.

[4] Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Incendio Mutui commercializzata dalla banca. Il **cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione** che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - MutuoUp

Il TAEG è calcolato alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) per un mutuo di importo complessivo di € 110.000,00 con durata 30 anni. Si ipotizzano tre situazioni:

- L'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV inferiore all'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata alla prima data utile) resta sempre nella fascia di LTV fino all'80%;
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'80% e il LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata) passa al range di LTV successivo 80,01% e 95%.
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'95% e il LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata) passa al range di LTV successivo 95,01% e 100%.

Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di ammortamento e le spese, ove previste, relative a: istruttoria[1], perizia[2], incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva[3],costo attivazione quota aggiuntiva[4], assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato[5].

[1] le spese di istruttoria sono calcolate sull'LTV corrispondente alla quota relativa al mutuo per l'acquisto dell'immobile e sono pari a 1.050 euro per LTV fino a 80% e a 1.350 euro per LTV maggiore di 80%;

[2] tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata di € 100.000 = € 320, calcolate sull'importo del mutuo per l'acquisto;

[3] l'imposta sostitutiva è calcolata: per il mutuo relativo all'acquisto sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa), per la quota aggiuntiva sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per la liquidità).

[4] Costo attivazione quota aggiuntiva pari a 0 euro in quanto oggetto di promozione.

[5] Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato (*)

Durata massima specifico prodotto (in anni)	Importo premio
Stima valore assicurabile per LTV fino a 80% : 117.000 euro	
25 Piano Bilanciato	605,48
30 Piano Base - Multiopzione	726,57
31 Piano Base Light	750,79
40 Piano Base solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa	968,76
41 Piano Base Light solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa e/o compravendita "prima casa"	992,98
Stima Valore Assicurabile per LTV > 80% e fino a 95% : 76.000 euro	
30 Piano Base - Multiopzione	471,96
31 Piano Base Light	487,69
40 Piano Base solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa	629,28
41 Piano Base Light solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa e/o compravendita "prima casa"	645,01
Stima Valore Assicurabile per LTV > 95% e fino a 100% : 72.000 euro	
30 Piano Base - Multiopzione	447,12
31 Piano Base Light	462,02
40 Piano Base solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa	596,16
41 Piano Base Light solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa e/o compravendita "prima casa"	611,06

(*) l'importo della Polizza Incendio Mutui fornita da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. è stato calcolato applicando il tasso lordo fisso dello 0,207 per mille alla somma assicurata (pari al Valore Assicurabile risultante dalla perizia) , moltiplicato per gli anni di durata del contratto. La Polizza Incendio Mutui non assicura gli immobili prefabbricati in bioedilizia; per tale tipologia di beni dovrà quindi essere acquisita una specifica copertura assicurativa presso altra compagnia di assicurazione. La Polizza Incendio Mutui fornita da Intesa Sanpaolo Protezione ha una durata massima di 40 anni.

Mutuo Domus Fisso - Piano Base (durata 30 anni)	TAEG	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,233%	€ 98.380,00	€ 73.705,14	€ 172.085,14
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,289%	€ 98.080,00	€ 95.082,42	€ 193.162,42
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	5,287%	€ 98.080,00	€ 95.057,58	€ 193.137,58
- finalità portabilità tramite surroga				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,092%	€ 100.000,00	€ 72.085,14	€ 172.085,14
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,109%	€ 100.000,00	€ 93.162,42	€ 193.162,42
MutuoUp - Piano Base (durata 30 anni - importo mutuo complessivo 110.000 €)				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,252%	€ 108.355,00	€ 80.663,21	€ 189.018,21
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,315%	€ 108.055,00	€ 104.157,99	€ 212.212,99
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	5,313%	€ 108.055,00	€ 104.133,15	€ 212.188,15
Mutuo Domus Fisso - Piano Base (durata 40 anni) Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,291%	€ 98.380,00	€ 104.554,96	€ 202.934,96
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,131%	€ 98.080,00	€ 129.057,54	€ 227.137,54
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,128%	€ 98.080,00	€ 129.024,42	€ 227.104,42
Mutuo Domus Fisso - Multiopzione primo periodo a tasso fisso (durata 30 anni-importo 100.000 €)				
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,180%	€ 98.380,00	€ 73.185,53	€ 171.565,53
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale	4,180%	€ 98.380,00	€ 73.185,53	€ 171.565,53
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Triennale	5,150%	€ 98.080,00	€ 92.639,60	€ 190.719,60
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Quinquennale	5,150%	€ 98.080,00	€ 92.639,60	€ 190.719,60
Finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile Triennale	5,150%	€ 98.080,00	€ 92.639,60	€ 190.719,60
Finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile Quinquennale	5,150%	€ 98.080,00	€ 92.639,60	€ 190.719,60
- finalità portabilità tramite surroga				
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale	4,040%	€ 100.000,00	€ 71.565,53	€ 171.565,53
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale	4,040%	€ 100.000,00	€ 71.565,53	€ 171.565,53

Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Triennale	4,973%	€ 100.000,00	€ 90.719,60	€ 190.719,60
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Quinquennale	4,973%	€ 100.000,00	€ 90.719,60	€ 190.719,60
Mutuo Domus Fisso - Piano Bilanciato (durata 25 anni-importo 100.000 €) - 50% tasso fisso e 50% tasso variabile				
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,811%	€ 98.380,00	€ 53.645,28	€ 152.025,28
- finalità portabilità tramite surroga				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,653%	€ 100.000,00	€ 52.025,28	€ 152.025,28

In caso di Piano Base Light si ipotizza un periodo di preammortamento finanziario di 1 anno con rate di soli interessi (al medesimo tasso previsto per il periodo di ammortamento).

Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di preammortamento finanziario di 1 anno)				
- finalità compravendita "prima casa"				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,162%	€ 98.380,00	€ 76.916,61	€ 175.296,61
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,236%	€ 98.080,00	€ 99.548,46	€ 197.628,46
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	5,184%	€ 98.080,00	€ 98.402,14	€ 196.482,14
Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di preammortamento finanziario di 1 anno) disponibile per finalità acquisto prima e seconda casa				
- finalità acquisto prima casa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,162%	€ 98.380,00	€ 76.916,61	€ 175.296,61
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,236%	€ 98.080,00	€ 99.548,46	€ 197.628,46
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	5,184%	€ 98.080,00	€ 98.402,14	€ 196.482,14
- finalità acquisto seconda casa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,311%	€ 96.630,00	€ 78.666,61	€ 175.296,61
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,398%	€ 96.330,00	€ 101.298,46	€ 197.628,46
Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 40 anni più periodo di preammortamento finanziario di 1 anno) disponibile per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa"				
- finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa"				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,217%	€ 98.380,00	€ 107.604,52	€ 205.984,52
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,078%	€ 98.080,00	€ 133.246,26	€ 231.326,26
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,078%	€ 98.080,00	€ 133.246,26	€ 231.326,26

In caso di Piano Base Light si ipotizza un periodo di preammortamento finanziario di 10 anni con rate di soli interessi (al medesimo tasso previsto per il periodo di ammortamento), LTV superiore all'80%.

Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 20 anni più periodo di preammortamento finanziario di 10 anni) disponibile per finalità acquisto prima e seconda casa				
- finalità acquisto prima casa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,139%	€ 98.380,00	€ 86.332,53	€ 184.712,53

- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,214%	€ 98.080,00	€ 109.602,11	€ 207.682,11
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	5,161%	€ 98.080,00	€ 108.438,79	€ 206.518,79
- finalità acquisto seconda casa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,272%	€ 96.630,00	€ 88.082,53	€ 184.712,53
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,360%	€ 96.330,00	€ 111.352,11	€ 207.682,11
Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di preammortamento finanziario di 10 anni) disponibile per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa				
- finalità acquisto"prima casa"				
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile *	5,066%	€ 98.080,00	€ 140.164,76	€ 238.244,76
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile *	5,066%	€ 98.080,00	€ 140.164,76	€ 238.244,76

Dettaglio delle condizioni economiche
Per le condizioni effettivamente applicate al contratto (tasso e spese), si rimanda alle condizioni in vigore al momento della stipula del mutuo.

Piano Base

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	**In caso di finalità:** • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto e ristrutturazione**: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • **costruzione o ristrutturazione**: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia.** • **acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto/costruzione/ristrutturazione/surroga di immobile prefabbricato in bioedilizia:** fino al 80% del valore immobile entro il limite di €	**In caso di finalità:** • **acquisto prima casa**: tra l'80,01% e il 100% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **acquisto seconda casa**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite a € 400.000. • **portabilità tramite surroga anche di immobile prefabbricato in bioedilizia**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque: - compreso tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile, - entro il limite di € 400.000. • **acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: compreso tra l'80,01% e il 95% del valore immobile e comunque non superiore a € 400.000.** L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.

	500.000. **In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino all'80% del valore dell'immobile In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.	
Durata	• 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico (la durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%). In caso di Mutuo Giovani sono anche disponibili le durate 35 e 40 anni oltre al preammortamento tecnico Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.	
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	• Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

L'offerta Green prevede le seguenti riduzioni:

- **0,53% per le durate da 6 a 15 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,46% per le durate da 20 a 30 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,66% per le durate da 35 a 40 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,73% per le durate da 6 a 15 anni con LTV oltre 80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,66% per le durate da 20 a 40 anni con LTV oltre 80% dei mutui a Tasso Fisso**

rispetto alle condizioni di seguito riportate

Inoltre, nel caso di MutuoUp, il costo per l'erogazione della quota aggiuntiva è gratuito.

TASSI. Con rapporto loan to value fino all'80,00% per finalità acquisto	
Durata	**Tasso di interesse nominale annuo**
Rapporto LTV fino al 50,00%.	
6 anni	4,040%
10 anni	4,040%
15 anni	3,920%
20 anni	3,920%
25 anni	3,920%
30 anni	3,880%

Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%.	
6 anni	4,090%
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,930%
30 anni	3,890%
Rapporto LTV dal 70,01% all' 80,00%.	
6 anni	4,090%
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,980%
30 anni	3,890%

TASSI. Con rapporto loan to value fino all'80,00% per finalità surroga

Durata	Tasso di interesse nominale annuo
Rapporto LTV fino al 50,00%.	
6 anni	4,040%
10 anni	4,040%
15 anni	3,920%
20 anni	3,920%
25 anni	3,920%
30 anni	3,880%
Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%.	
6 anni	4,090%
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,930%
30 anni	3,890%
Rapporto LTV dal 70,01% all' 80,00%.	
6 anni	4,090%
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,980%
30 anni	3,890%

TASSI. Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% per finalità acquisto

Durata	Tasso di interesse nominale annuo
Rapporto LTV dal 80,01% all' 95,00%.	
10 anni	5,140%
15 anni	5,030%
20 anni	5,020%
25 anni	4,980%
30 anni	4,890%
Rapporto LTV dal 95,01% al 100,00%	
10 anni	5,140%
15 anni	5,030%
20 anni	5,020%
25 anni	4,980%
30 anni	4,890%

TASSI. Con rapporto loan to value fino al 50% - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa

6 anni	3,990%
10 anni	3,990%
15 anni	3,870%
20 anni	3,870%
25 anni	3,870%
30 anni	3,830%
35 anni	4,020%
40 anni	3,920%
Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00% - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa	
6 anni	4,040%
10 anni	4,040%
15 anni	3,920%
20 anni	3,870%
25 anni	3,880%
30 anni	3,840%
35 anni	4,070%
40 anni	3,970%
Rapporto LTV dal 70,01% all' 80,00% - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa	
6 anni	4,040%
10 anni	4,040%
15 anni	3,920%
20 anni	3,870%
25 anni	3,930%
30 anni	3,840%
35 anni	4,070%
40 anni	3,970%
Rapporto LTV dal 80,01% all' 95,00% - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa	
10 anni	5,090%
15 anni	4,980%
20 anni	4,970%
25 anni	4,930%
30 anni	4,840%
35 anni	4,870%
40 anni	4,770%
Rapporto LTV dal 95,01% all' 100,00% - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa	
10 anni	5,090%
15 anni	4,980%
20 anni	4,970%
25 anni	4,930%
30 anni	4,840%
35 anni	4,870%
40 anni	4,770%

TASSI. Con rapporto loan to value da 80,00% a 95,00% per finalità surroga

Durata	Tasso di interesse nominale annuo
Rapporto LTV dal 80,01% all' 95,00%.	
10 anni	5,140%
15 anni	5,030%
20 anni	5,020%
25 anni	4,980%
30 anni	4,890%

Indice di riferimento	Non previsto

Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Piano Base Light

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	• In caso di finalità **acquisto prima e seconda casa/compravendita "prima casa" anche in caso partecipazione ad asta giudiziaria**: fino all'80% del valore dell'immobile. **Acquisto/compravendita di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000.** In caso di lavoratori atipici l'importo massimo entro il limite di € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000.	. **In caso di finalità:** • **acquisto prima casa/compravendita "prima casa"**: tra l'80,01% e il 100% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **acquisto seconda casa**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • In caso di acquisto/**compravendita immobile prefabbricato in bioedilizia**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000 • L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000.
Durata	**In caso di compravendita "prima Casa":** • 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni oltre il **periodo di preammortamento tecnico e preammortamento finanziario** (la durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%). In caso di Cliente con età inferiore a 36 anni sono anche disponibili le durate 35 e 40 anni. • Il **periodo di preammortamento finanziario** è pari a 1 anno. **In caso di Mutuo Giovani finalità acquisto prima casa:** • 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 – 35 - 40 anni oltre il **periodo di preammortamento tecnico e preammortamento finanziario** (la durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%). • Il **periodo di preammortamento finanziario** ha durata compresa tra 1 e 10 anni, a scelta del Cliente (non sono ammesse frazioni di anno). • La durata complessiva del finanziamento non può superare i 41 anni. **In caso di Mutuo Exclusive finalità acquisto prima e seconda casa:** • 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni oltre il **periodo di preammortamento tecnico e preammortamento finanziario** (la durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%). • Il **periodo di preammortamento finanziario** ha durata compresa tra 1 e 10 anni, a scelta del Cliente (non sono ammesse frazioni di anno). • La durata complessiva del finanziamento non può superare i 31 anni. Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia il periodo di preammortamento finanziario. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia il periodo di preammortamento finanziario.	
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	• Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

L'offerta Green prevede le seguenti riduzioni:

- **0,53% per le durate da 6 a 15 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,46% per le durate da 20 a 30 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,66% per le durate da 35 a 40 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso**

- **0,73% per le durate da 6 a 15 anni con LTV oltre 80% dei mutui a Tasso Fisso**
- **0,66% per le durate da 20 a 40 anni con LTV oltre 80% dei mutui a Tasso Fisso**

rispetto alle condizioni di seguito riportate

TASSI. Con rapporto loan to value fino all'80,00%	
Durata (comprensiva del periodo di preammortamento finanziario di 1 anno)	**Tasso di interesse nominale annuo**
Rapporto LTV fino al 50,00%.	
7 anni	4,040%
11 anni	4,040%
16 anni	3,920%
21 anni	3,920%
26 anni	3,920%
31 anni	3,880%
Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%.	
7 anni	4,090%
11 anni	4,090%
16 anni	3,970%
21 anni	3,920%
26 anni	3,930%
31 anni	3,890%
Rapporto LTV dal 70,01% al 80,00%.	
7 anni	4,090%
11 anni	4,090%
16 anni	3,970%
21 anni	3,920%
26 anni	3,980%
31 anni	3,890%
Rapporto LTV fino al 50,00%. Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto "prima casa" o compravendita "prima casa"	
7 anni	3,990%
11 anni	3,990%
16 anni	3,870%
21 anni	3,870%
26 anni	3,870%
31 anni	3,830%
36 anni	4,020%
41 anni	3,920%
Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%. Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto "prima casa" o compravendita "prima casa"	
7 anni	4,040%
11 anni	4,040%
16 anni	3,920%
21 anni	3,870%
26 anni	3,880%
31 anni	3,840%
36 anni	4,070%
41 anni	3,970%
Rapporto LTV dal 70,01%all'80,00%. Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto "prima casa" o compravendita "prima casa"	
7 anni	4,040%
11 anni	4,040%

16 anni	3,920%
21 anni	3,870%
31 anni	3,840%
26 anni	3,930%
36 anni	4,070%
41 anni	3,970%
TASSI. Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% **Durata (comprensiva del periodo di preammortamento finanziario di 1 anno)**	**Tasso di interesse nominale annuo**
Rapporto LTV dal 80,01% al 95,00%.	
11 anni	5,140%
16 anni	5,030%
21 anni	5,020%
26 anni	4,980%
31 anni	4,890%
Rapporto LTV dal 95,01% al 100,00%	
11 anni	5,090%
16 anni	4,980%
21 anni	4,970%
26 anni	4,930%
31 anni	4,840%
Rapporto LTV dal 80,01% al 95,00%. Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto "prima casa" o compravendita "prima casa"	
21 anni	4,970%
11 anni	5,090%
26 anni	4,930%
16 anni	4,980%
31 anni	4,840%
Rapporto LTV dal 95,01% e100%. Disponibile solo per clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa"	
11 anni	5,090%
16 anni	4,980%
26 anni	4,930%
21 anni	4,970%
31 anni	4,840%

Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento tecnico e preammortamento finanziario	Uguale al tasso di interesse nominale annuo annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Multiopzione

Caratteristiche	**Con rapporto loan to value fino all'80,00%**	**Con rapporto loan to value da 80,01% al 95,00%** (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	**Sia per la versione triennale che per la versione quinquennale, in caso di finalità**: • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto e ristrutturazione**: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • **costruzione o ristrutturazione**: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore	**Sia per la versione triennale che per la versione quinquennale, in caso di finalità**: • **acquisto prima casa**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **portabilità tramite surroga anche di immobili prefabbricati in bioedilizia**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque:

	dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia.** • **acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria:** fino all'80% del valore dell'immobile. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto/ costruzione/ ristrutturazione/ surroga di immobile prefabbricato in bioedilizia:** fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. **In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo:** fino all'80% del valore dell'immobile In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.	➢ compreso tra l'80,01 e il 95% del valore dell'immobile, ➢ entro il limite di € 400.000. • **acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: compreso tra l'80,01% e il 95% del valore immobile e comunque non superiore a € 400.000.** L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.
Durata	**Per la versione triennale:** 12 - 15 - 21 - 24 - 30 anni, oltre il periodo di preammortamento tecnico. **Per la versione quinquennale:** 10 - 15 - 20 - 25 - 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps per tutte le combinazioni LTV e durata dei mutui rispetto alle condizioni di seguito riportate:

Tassi. Con rapporto loan to value fino all'80,00%	
Durata	**Tasso di interesse nominale annuo**
Versione triennale con LTV fino al 50,00%. Primo triennio	
12 anni	3,800%
15 anni	3,800%
21 anni	3,800%
24 anni	3,800%

30 anni	3,800%
Versione triennale con LTV dal 50,01% al 70,00%. Primo triennio	
12 anni	3,850%
15 anni	3,850%
21 anni	3,850%
24 anni	3,850%
30 anni	3,850%
Versione triennale con LTV dal 70,01% al 80,00%. Primo triennio	
12 anni	3,900%
15 anni	3,900%
21 anni	3,900%
24 anni	3,900%
30 anni	3,900%

Se viene scelto il tasso fisso in un triennio successivo al primo: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Se viene scelto il tasso variabile: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Versione quinquennale con LTV fino al 50,00%. Primo quinquennio:	
10 anni	3,800%
15 anni	3,800%
20 anni	3,800%
25 anni	3,800%
30 anni	3,800%
Versione quinquennale con LTV dal 50,01% al 70,00%. Primo quinquennio:	
10 anni	3,850%
15 anni	3,850%
20 anni	3,850%
25 anni	3,850%
30 anni	3,850%
Versione quinquennale con LTV dal 70,01% all'80,00%. Primo quinquennio:	
10 anni	3,900%
15 anni	3,900%
20 anni	3,900%
25 anni	3,900%
30 anni	3,900%

Se viene scelto il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Se viene scelto il tasso variabile: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Tassi. Con rapporto loan to value da 80,01% al 95,00%	
Durata	**Tasso di interesse nominale annuo**
Versione triennale con LTV da 80,01% a 95,00%. Primo triennio	
12 anni	4,800%
15 anni	4,800%
21 anni	4,800%
24 anni	4,800%
30 anni	4,800%

Se viene scelto il tasso fisso in un triennio successivo al primo: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Se viene scelto il tasso variabile: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Versione quinquennale con LTV da 80,01% a 95,00%. Primo quinquennio	
10 anni	4,800%
15 anni	4,800%
20 anni	4,800%

25 anni	4,800%
30 anni	4,800%

Tassi. Con rapporto loan to value da 95,01% al 100%	
Durata	**Tasso di interesse nominale annuo**
Versione triennale con LTV da 95,01% a 100%. Primo triennio	
12 anni	4,800%
15 anni	4,800%
21 anni	4,800%
24 anni	4,800%
30 anni	4,800%

Se viene scelto il tasso fisso in un triennio successivo al primo: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread)

Se viene scelto il tasso variabile: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread

Versione quinquennale con LTV da 95,01% a 100%. Primo quinquennio	
10 anni	4,800%
15 anni	4,800%
20 anni	4,800%
25 anni	4,800%
30 anni	4,800%

Indice di riferimento

Versione triennale

Per il variabile (per i trienni successivi al primo): Euribor lettera 1 mese (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato a cura dell'European Money Markets Institution (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata.

Per il fisso (per i trienni successivi al primo): media aritmetica (arrotondata allo 0,05% immediatamente superiore) delle quotazioni giornaliere dell'"Euroirs" a 3 anni lettera rilevate il quart'ultimo, terz'ultimo e penultimo giorno lavorativo Bancario antecedente la decorrenza del relativo triennio di applicabilità.

Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della scadenza del triennio in corso.

Versione quinquennale

Per il variabile (per i quinquenni successivi al primo): **Euribor lettera 1 mese (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institution (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata.

Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della scadenza del quinquiennio in corso

Per il fisso (per i quinquenni successivi al primo)**:** media aritmetica (arrotondata allo 0,05% immediatamente superiore) delle quotazioni giornaliere dell'"Euroirs" a 5 anni lettera rilevate il quart'ultimo, terz'ultimo e penultimo giorno lavorativo Bancario antecedente la decorrenza del relativo quinquennio di applicabilità.

Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della scadenza del quinquennio in corso.

Spread

Versione Triennale. Rapporto LTV fino al 50%	
Durata	**Spread**
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,25%
15 anni	1,25%
21 anni	1,25%
24 anni	1,35%
30 anni	1,35%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,25%
15 anni	1,25%
21 anni	1,25%
24 anni	1,35%

30 anni	1,35%

Versione Triennale. Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,30%
15 anni	1,30%
21 anni	1,30%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,30%
15 anni	1,30%
21 anni	1,30%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione Triennale. Rapporto LTV dal 70,01% al 80,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,40%
15 anni	1,40%
21 anni	1,40%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,40%
15 anni	1,40%
21 anni	1,40%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione quinquennale. Rapporto LTV fino al 50%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,25%
15 anni	1,25%
20 anni	1,25%
25 anni	1,35%
30 anni	1,35%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,25%
15 anni	1,25%
20 anni	1,25%
25 anni	1,35%
30 anni	1,35%

Versione quinquennale. Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,30%
15 anni	1,30%
20 anni	1,30%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:

10 anni	1,30%
15 anni	1,30%
20 anni	1,30%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione quinquennale. Rapporto LTV dal 70,01% al 80,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,40%
15 anni	1,40%
20 anni	1,40%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,40%
15 anni	1,40%
20 anni	1,40%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione triennale. Rapporto LTV dal 80,01% al 95,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	2,30%
15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	2,30%
15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Versione quinquennale. Rapporto LTV dal 80,01% al 95,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Versione triennale. Rapporto LTV dal 95,01% al 100%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	2,30%
15 anni	2,30%

21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	2,30%
15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Versione quinquennale. Rapporto LTV dal 95,01% al 100%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il primo periodo di ammortamento

Piano Bilanciato

Caratteristiche	
Importo Massimo finanziabile	**In caso di finalità:** • **acquisto**: fino ad un valore dell'immobile dell'80%. • **acquisto e ristrutturazione**: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • **costruzione o ristrutturazione**: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia.** • acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria: fino all'80% del valore dell'immobile. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto / costruzione / ristrutturazione di immobile prefabbricato in bioedilizia**: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, **ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino all'80% del valore dell'immobile In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.
Durata	10 - 15 - 20 – 25 anni, oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di

31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.

- dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.

Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps per tutte le combinazioni LTV e durata dei mutui rispetto alle condizioni di seguito riportate:

Tassi.

Durata	Tasso di interesse nominale annuo
Per la quota a tasso fisso con LTV fino al 50,00%:	
10 anni	4,040%
15 anni	3,920%
20 anni	3,920%
25 anni	3,920%
Per la quota a tasso fisso con LTV dal 50,01% al 70,00%:	
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,930%
Per la quota a tasso fisso con LTV dal 70,01% al 80,00%:	
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,980%

Indice di riferimento

Per la sola quota a tasso variabile:
Euribor 1 mese lettera (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula.

Spread

Durata	Spread
Per la sola quota a tasso variabile con LTV fino al 50,00%:	
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
Per la sola quota a tasso variabile con LTV dal 50,01% al 70,00% :	
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
Per la sola quota a tasso variabile con LTV dal 70,01% al 80,00% :	
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%

25 anni	0,60%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento per le rispettive quote di fisso e variabile.

Spese comuni a tutti i piani di rimborso.

Spese per la stipula del contratto.

Istruttoria	• Finalità acquisto, piccola ristrutturazione, compravendita "prima casa", acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia e acquisto tramite la partecipazione ad asta giudiziaria (laddove la fascia di LTV sia prevista per la specifica finalità): - LTV fino al 50%: € 750,00 - LTV dal 50,01% al 70,00%: € 950,00 - LTV dal 70,01% al 80,00%: € 1.050,00 - LTV dal 80,01% al 95,00%: € 1.350,00 - LTV dal 95,01% al 100,00%: € 1.350,00 • In caso di MutuoUp si applicano le spese indicate sopra e calcolate in funzione dell'LTV della prima erogazione destinata all'acquisto dell'immobile. • Finalità acquisto e ristrutturazione, ristrutturazione e costruzione: € 900,00 • Finalità di portabilità tramite surroga: esente • Esente per accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore • Offerta Green riduzione di: - LTV dal 70,01% al 80,00%: € 50,00 - LTV dal 80,01% al 95,00%: € 350,00 - LTV dal 95,01% al 100,00%: € 350,00 per acquisto prima e seconda casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia), acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria, compravendita prima casa
Perizia tecnica	Vedi tabella Spese Perizia. Sempre esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga e per accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore. Sono percepite anche in caso di mancata concessione del mutuo.
Polizza Incendio	Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore. In caso di MutuoUp l'imposta sostitutiva applicata in percentuale sull'importo della quota aggiuntiva sarà quella prevista nella misura pro-tempore vigente per la finalità liquidità.

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	Non previste
Invio comunicazioni:	
Costo emissione comunicazioni di legge cartacea	€ 0,00
Costo emissione comunicazione di legge On Line	€ 0,00 Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito del contratto denominato 'MyKey'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi dedicati.

Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	€ 4,00 rata mensile € 4,00 rata semestrale (in caso di doppi contratti con erogazioni/ somministrazioni a stato avanzamento lavori) Esente per la promozione Mutuo Giovani.
Costo erogazione quota aggiuntiva MutuoUp	€ 150,00 Esente per la promozione MutuoUp
Piano di ammortamento.	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	• Piano Base: Costante • Multiopzione: Costante per il periodo a tasso fisso; Variabile per il periodo a tasso variabile • Piano Bilanciato: Costante per la quota a tasso fisso; Variabile per la quota a tasso variabile
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.

Le rate di seguito esposte non comprendo gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata.

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 Domus Fisso - Piano Base. Finalità acquisto				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.				
4,090%	6 anni	€ 1.568,62	Non previsto	Non previsto
4,090%	10 anni	€ 1.016,73	Non previsto	Non previsto
3,970%	15 anni	€ 738,19	Non previsto	Non previsto
3,920%	20 anni	€ 601,77	Non previsto	Non previsto
3,980%	25 anni	€ 526,73	Non previsto	Non previsto
3,890%	30 anni	€ 471,10	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.				
5,140%	10 anni	€ 1.067,51	Non previsto	Non previsto
5,030%	15 anni	€ 792,36	Non previsto	Non previsto
5,020%	20 anni	€ 661,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	25 anni	€ 583,43	Non previsto	Non previsto
4,890%	30 anni	€ 530,12	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 95,01% e 100,00% del valore dell'immobile				
5,140%	10 anni	€ 1.067,51	Non previsto	Non previsto
5,030%	15 anni	€ 792,36	Non previsto	Non previsto
5,020%	20 anni	€ 661,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	25 anni	€ 583,43	Non previsto	Non previsto
4,890%	30 anni	€ 530,12	Non previsto	Non previsto
Mutuo Domus Fisso - Piano Base. Finalità surroga				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.				
4,090%	6 anni	€ 1.568,62	Non previsto	Non previsto

4,090%	10 anni	€ 1.016,73	Non previsto	Non previsto
3,970%	15 anni	€ 738,19	Non previsto	Non previsto
3,920%	20 anni	€ 601,77	Non previsto	Non previsto
3,980%	25 anni	€ 526,73	Non previsto	Non previsto
3,890%	30 anni	€ 471,10	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.				
5,140%	10 anni	€ 1.067,51	Non previsto	Non previsto
5,030%	15 anni	€ 792,36	Non previsto	Non previsto
5,020%	20 anni	€ 661,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	25 anni	€ 583,43	Non previsto	Non previsto
4,890%	30 anni	€ 530,12	Non previsto	Non previsto
Mutuo Domus Fisso - Piano Base. - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.				
4,040%	6 anni	€ 1.566,34	Non previsto	Non previsto
4,040%	10 anni	€ 1.014,35	Non previsto	Non previsto
3,920%	15 anni	€ 735,69	Non previsto	Non previsto
3,870%	20 anni	€ 599,15	Non previsto	Non previsto
3,930%	25 anni	€ 523,98	Non previsto	Non previsto
3,840%	30 anni	€ 468,24	Non previsto	Non previsto
4,070%	35 anni	€ 446,98	Non previsto	Non previsto
3,970%	40 anni	€ 416,07	Non previsto	Non previsto
Finanziamenticompresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.				
5,090%	10 anni	€ 1.065,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	15 anni	€ 789,75	Non previsto	Non previsto
4,970%	20 anni	€ 658,30	Non previsto	Non previsto
4,930%	25 anni	€ 580,52	Non previsto	Non previsto
4,840%	30 anni	€ 527,09	Non previsto	Non previsto
4,870%	35 anni	€ 496,43	Non previsto	Non previsto
4,770%	40 anni	€ 467,06	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile				
5,090%	10 anni	€ 1.065,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	15 anni	€ 789,75	Non previsto	Non previsto
4,970%	20 anni	€ 658,30	Non previsto	Non previsto
4,930%	25 anni	€ 580,52	Non previsto	Non previsto
4,840%	30 anni	€ 527,09	Non previsto	Non previsto
4,870%	35 anni	€ 496,43	Non previsto	Non previsto
4,770%	40 anni	€ 467,06	Non previsto	Non previsto

Tasso di interesse applicato.	Durata del finanziamento (anni).	Importo prima rata non comprensivo degli interessi di preammortamento tecnico calcolato sul mutuo concesso per acquisto immobile (100.000€)	Importo rate successive calcolate sul valore del debito residuo alla data di erogazione della quota aggiuntiva più quota aggiuntiva	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni.	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni.
MutuoUp - Piano Base					
Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto e LTV del mutuo complessivo fino a 80% del valore dell'immobile.					
3,890%	30 anni	€ 471,10	€ 518,27	Non previsto	Non previsto
Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto fino all'80,01% e LTV del mutuo complessivo compreso tra 80,01%e 95% del valore dell'immobile					
3,890% *	30 anni	€ 471,10	-	-	-
4,890% **	30 anni	-	€ 583,07	Non previsto	Non previsto

Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto fino all'95% e LTV del mutuo complessivo compreso tra 95,01% e 100% del valore dell'immobile

4,890% *	30 anni	€ 530,12	-	-	-
4,890% **	30 anni	-	€ 583,20	Non previsto	Non previsto

*** Tasso corrispondente all'LTV fino a 80% del valore dell'immobile.**

**** Tasso corrispondente all'LTV compreso tra 80,01%- 95% del valore dell'immobile.**

Mutuo Domus Fisso - Multiopzione.

Triennale (primo triennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.

3,900%	12 anni	€ 870,68	Non previsto	Non previsto
3,900%	15 anni	€ 734,69	Non previsto	Non previsto
3,900%	21 anni	€ 581,87	Non previsto	Non previsto
3,900%	24 anni	€ 535,23	Non previsto	Non previsto
3,900%	30 anni	€ 471,67	Non previsto	Non previsto

Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.

3,900%	10 anni	€ 1.007,71	Non previsto	Non previsto
3,900%	15 anni	€ 734,69	Non previsto	Non previsto
3,900%	20 anni	€ 600,72	Non previsto	Non previsto
3,900%	25 anni	€ 522,33	Non previsto	Non previsto
3,900%	30 anni	€ 471,67	Non previsto	Non previsto

Triennale (primo triennio). Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.

4,800%	12 anni	€ 914,89	Non previsto	Non previsto
4,800%	15 anni	€ 780,41	Non previsto	Non previsto
4,800%	21 anni	€ 630,60	Non previsto	Non previsto
4,800%	24 anni	€ 585,42	Non previsto	Non previsto
4,800%	30 anni	€ 524,67	Non previsto	Non previsto

Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.

4,800%	10 anni	€ 1.050,91	Non previsto	Non previsto
4,800%	15 anni	€ 780,41	Non previsto	Non previsto
4,800%	20 anni	€ 648,96	Non previsto	Non previsto
4,800%	25 anni	€ 573,00	Non previsto	Non previsto
4,800%	30 anni	€ 524,67	Non previsto	Non previsto

Triennale (primo triennio). Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile

4,800%	12 anni	€ 914,89	Non previsto	Non previsto
4,800%	15 anni	€ 780,41	Non previsto	Non previsto
4,800%	21 anni	€ 630,60	Non previsto	Non previsto
4,800%	24 anni	€ 585,42	Non previsto	Non previsto
4,800%	30 anni	€ 524,67	Non previsto	Non previsto

Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile.

4,800%	10 anni	€ 1.050,91	Non previsto	Non previsto
4,800%	15 anni	€ 780,41	Non previsto	Non previsto
4,800%	20 anni	€ 648,96	Non previsto	Non previsto
4,800%	25 anni	€ 573,00	Non previsto	Non previsto
4,800%	30 anni	€ 524,67	Non previsto	Non previsto

Mutuo Domus Fisso - Piano Bilanciato.

70% Fisso - 30% Variabile

3,778%	10 anni	€ 1.002,09	€ 1.099,24	€ 910,38
3,694%	15 anni	€ 724,63	€ 827,59	€ 629,70
3,659%	20 anni	€ 588,37	€ 697,10	€ 490,11
3,701%	25 anni	€ 511,75	€ 626,41	€ 409,76

60% Fisso - 40% Variabile

3,674%	10 anni	€ 997,21	€ 1.094,08	€ 905,79

3,602%	15 anni	€ 720,11	€ 822,70	€ 625,56
3,572%	20 anni	€ 583,90	€ 692,18	€ 486,11
3,608%	25 anni	€ 506,77	€ 620,85	€ 405,39
50% Fisso - 50% Variabile				
3,570%	10 anni	€ 992,33	€ 1.088,92	€ 901,20
3,510%	15 anni	€ 715,58	€ 817,82	€ 621,41
3,485%	20 anni	€ 579,44	€ 687,27	€ 482,11
3,515%	25 anni	€ 501,78	€ 615,29	€ 401,01

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni) comprensivo di un periodo di preammortamento finanziario di 1 anno.	Importo della rata del periodo di preammortamento finanziario (solo quota interessi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale relativa al periodo di ammortamento.	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light.					
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile per finalità acquisto prima e seconda casa e compravendita "prima casa".					
4,090%	7 anni	€ 340,83	€ 1.568,62	Non previsto	Non previsto
4,090%	11 anni	€ 340,83	€ 1.016,73	Non previsto	Non previsto
3,970%	16 anni	€ 330,83	€ 738,19	Non previsto	Non previsto
3,920%	21 anni	€ 326,67	€ 601,77	Non previsto	Non previsto
3,980%	26 anni	€ 331,67	€ 526,73	Non previsto	Non previsto
3,890%	31 anni	€ 324,17	€ 471,10	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile per finalità acquisto prima e seconda casa e compravendita "prima casa".					
5,140%	11 anni	€ 428,33	€ 1.067,51	Non previsto	Non previsto
5,030%	16 anni	€ 419,17	€ 792,36	Non previsto	Non previsto
5,020%	21 anni	€ 418,33	€ 661,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	26 anni	€ 415,00	€ 583,43	Non previsto	Non previsto
4,890%	31 anni	€ 407,50	€ 530,12	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile per finalità acquisto prima e compravendita "prima casa"					
5,090%	11 anni	€ 424,17	€ 1.065,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	16 anni	€ 415,00	€ 789,75	Non previsto	Non previsto
4,970%	21 anni	€ 414,17	€ 658,30	Non previsto	Non previsto
4,930%	26 anni	€ 410,83	€ 580,52	Non previsto	Non previsto
4,840%	31 anni	€ 403,33	€ 527,09	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile. Clienti con età inferiore a 36 anni per la finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa"					
4,040%	7 anni	€ 336,67	€ 1.566,34	Non previsto	Non previsto
4,040%	11 anni	€ 336,67	€ 1.014,35	Non previsto	Non previsto
3,920%	16 anni	€ 326,67	€ 735,69	Non previsto	Non previsto
3,870%	21 anni	€ 322,50	€ 599,15	Non previsto	Non previsto
3,930%	26 anni	€ 327,50	€ 523,98	Non previsto	Non previsto
3,840%	31 anni	€ 320,00	€ 468,24	Non previsto	Non previsto
4,070%	36 anni	€ 339,17	€ 446,98	Non previsto	Non previsto
3,970%	41 anni	€ 330,83	€ 416,07	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile. Clienti con età inferiore a 36 anni per finalità acquisto prima casa o compravendita"prima casa"					
5,090%	11 anni	€ 424,17	€ 1.065,06	Non previsto	Non previsto

4,980%	16 anni	€ 415,00	€ 789,75	Non previsto	Non previsto
4,970%	21 anni	€ 414,17	€ 658,30	Non previsto	Non previsto
4,930%	26 anni	€ 410,83	€ 580,52	Non previsto	Non previsto
4,840%	31 anni	€ 403,33	€ 527,09	Non previsto	Non previsto
4,870%	36 anni	€ 405,83	€ 496,43	Non previsto	Non previsto
4,770%	41 anni	€ 397,50	€ 467,06	Non previsto	Non previsto
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile. Disponibile per i clienti con età inferiore a 36 anni per finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa"					
5,090%	11 anni	€ 424,17	€ 1.065,06	Non previsto	Non previsto
4,980%	16 anni	€ 415,00	€ 789,75	Non previsto	Non previsto
4,970%	21 anni	€ 414,17	€ 658,30	Non previsto	Non previsto
4,930%	26 anni	€ 410,83	€ 580,52	Non previsto	Non previsto
4,840%	31 anni	€ 403,33	€ 527,09	Non previsto	Non previsto
4,870%	36 anni	€ 405,83	€ 496,43	Non previsto	Non previsto
4,770%	41 anni	€ 397,50	€ 467,06	Non previsto	Non previsto

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, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Servizi accessori

Polizza incendio

Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento.

La polizza deve prevedere le seguenti coperture:

Danni Diretti	I danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico.
Danni conseguenti	Danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; mancata o anormale produzione o distribuzione di energia termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento di impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro.

L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali"*. Al tal fine, fatta eccezione per gli immobili prefabbricati in bioedilizia, il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere la Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. (Compagnia facente parte del Gruppo Intesa Sanpaolo) distribuita dalla Banca.

Si segnala che, nel caso in cui la Banca ravvisasse la presenza di altre consistenti categorie di rischio riguardanti immobili speciali per tipologia o ubicazione, potrà richiederne ulteriore specifica copertura. A scopo di esempio si cita la garanzia per fenomeni atmosferici, acqua condotta, fumo, terremoto, inondazioni, allagamenti, sovraccarico di neve, atti terroristici, ecc.

La polizza emessa da una Compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. deve essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

*L'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione ed i relativi elenchi sono pubblicati sul sito dell'IVASS (www.ivass.it).

Per i mutui con portabilità per surroga, nel caso in cui l'immobile a garanzia del finanziamento sia già assicurato con una polizza incendio avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, il cliente potrà mantenere tale polizza, purché abbia le caratteristiche sopra indicate, chiedendo alla compagnia di assicurazione la variazione del vincolo a favore della banca. Qualora la polizza posseduta non abbia le caratteristiche previste dalla banca, il cliente ne potrà richiedere l'integrazione alla compagnia.

Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A.

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la polizza Incendio Mutui, un prodotto di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, fulmine, scoppio dell'abitazione ad uso civile per tutta la durata del finanziamento.

Il premio della Polizza Incendio Mutui si ottiene applicando il tasso lordo fisso dello 0,207 per mille alla somma assicurata (pari al valore assicurabile desumibile dalla perizia redatta dai periti e dagli estimatori incaricati dalla Banca) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione. Al verificarsi di un sinistro l'indennizzo è determinato entro il limite della somma assicurata e non può superare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato. In caso di sinistro totale, qualora il debito residuo ecceda l'importo dell'indennizzo sopraindicato, la Compagnia liquiderà una somma pari al debito residuo (quota capitale).

La polizza distribuita dalla Banca non prevede il vincolo a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata totale del o di trasferimento presso un altro ente finanziatore le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento.

In tal caso il Cliente ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato, al netto delle imposte dovute, relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di perfezionamento dell'estinzione o del trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria delle coperture assicurative. La Compagnia trattiene un costo amministrativo di 10,00 euro.

In alternativa, il Cliente può richiedere la riattivazione della garanzia designando un nuovo beneficiario.
In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, le coperture assicurative resteranno in vigore alle condizioni originariamente pattuite fino alla scadenza della polizza.

La Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo non assicura gli immobili prefabbricati in bioedilizia; per tale tipologia di beni dovrà quindi essere acquistata una specifica copertura assicurativa attraverso la sottoscrizione di una polizza con una compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".

Per il dettaglio delle coperture e dei relativi limiti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al set informativo della polizza Incendio Mutui disponibile sul sito internet della Compagnia www.intesasanpaoloprotezione.com e presso le Filiali della Banca.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG.

Tasso di mora	**Per tutti i Piani di Rimborso ad eccezione del Piano Bilanciato:** Tasso di interesse pro tempore vigente per ciascuna rata + 2,00% **Piano Bilanciato:** Tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente durante la mora + 2,00% (attualmente pari a 2,65%)

Flessibilità durata	€ 150,00 € 0,00 Per le offerte di mutuo emesse a partire dal 1° aprile 2026 Gratuite per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Gratuite per la promozione Mutuo Giovani.
Sospensione pagamento rate	€ 150,00 € 0,00 Per le offerte di mutuo emesse a partire dal 1° aprile 2026 Gratuite per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Gratuite per la promozione Mutuo Giovani.
Variazione (riduzione)/ Restrizione Ipoteca	€ 75,00 oltre agli oneri notarili
Compenso per la conversione in valuta	Da determinarsi al momento della richiesta di conversione
Accollo/Voltura Mutuo	€ 100,00 oltre agli oneri notarili
Estinzione anticipata	Esente
Abbandono domanda di finanziamento	0,2000% dell'importo della domanda con un minimo di € 51,00 ed un massimo di € 154,00. Sono inoltre percepiti, qualora la valutazione tecnica dell'immobile sia stata già eseguita da periti o da società di valutazione immobiliare, anche i costi relativi allo svolgimento dell'incarico peritale. Sono escluse dal percepimento di spese o oneri di qualsiasi natura le domande di finanziamento con finalità di portabilità tramite surroga.
Cancellazione ipoteca qualora eseguita, per espressa richiesta del Cliente, a mezzo di atto notarile (*)	Esente, fatti salvi gli oneri notarili
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista (**)
Rinnovazione ipoteca	€ 130,00
Rilascio certificato di sussistenza	€ 51,00
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Non applicabile
Tasso di interesse per le eventuali Erogazioni/somministrazioni a stato avanzamento lavori (Mutuo Domus Fisso Piano Base, Multiopzione e Piano Bilanciato con doppio contratto)	Tasso variabile , con pagamento in rate semestrali, determinato in base all'indice di riferimento Euribor lettera 6 mesi (360)rilevato dall'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese solare antecedente quello di utilizzo della somma erogata/somministrata. All'indice di riferimento verrà aggiunto uno spread nominale annuo del 3,30%.
Commissione di intermediazione per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di mutuo svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi Bancari	Rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 Maggio 2005). I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca.

(*) Occorre precisare che la cancellazione dell'ipoteca è una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo. In particolare, la Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo - entro trenta giorni dalla data dell'evento - senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

(**) A carico della Banca per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria**: 40 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, peritali e fatti salvi i casi in cui:
  - risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
  - emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;

- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente.

- **Disponibilità dell'importo** (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
  - *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme*: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula;
  - *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme*: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;
  - *Mutui a doppio contratto*: il lasso di tempo che intercorre fra la stipula del contratto preliminare e la messa a disposizione delle somme dipende in primo luogo dallo stato di avanzamento dei lavori dell'immobile e dalla conclusione degli stessi.

Nel caso di mutui per "acquisto", compravendita "prima casa", "piccola ristrutturazione", "portabilità tramite surroga" il finanziamento si perfeziona di norma con il "contratto unico" che prevede l'erogazione immediata della somma mutuata. In alcuni casi la Banca può scegliere di rendere disponibile la somma mutuata al Cliente solo dopo il consolidamento dell'ipoteca (ad esempio in presenza di soggetti fallibili, evidenza di iscrizioni o di formalità pregiudizievoli, pagamento differito del prezzo di compravendita, esistenza di vincoli di interesse storico, contratti di compravendita soggette a condizioni sospensive).

Nel caso di mutui per "piccola ristrutturazione" l'erogazione del mutuo avviene di norma al consolidamento dell'ipoteca e previo accertamento del completamento del 50% dei lavori (a cura del perito). La piccola ristrutturazione di prima casa e seconda casa è concedibile esclusivamente per opere per le quali non sono necessari provvedimenti autorizzativi comunali (autorizzazioni o concessioni edilizie che hanno impatti sulla scheda catastale), da eseguire su immobili (e relative pertinenze) già in precedenza funzionali ed agibili all'uso per il quale risultano destinati.

Per i mutui per "acquisto e ristrutturazione", "costruzione" e "ristrutturazione" il finanziamento si perfeziona con il "doppio contratto" che prevede un contratto iniziale, la possibile erogazione di una o più somme in base all'avanzamento dei lavori e un atto di erogazione finale e quietanza, c.d. contratto definitivo.

Altro

Conto corrente

Il conto corrente è un contratto con il quale la Banca svolge un servizio di cassa per il cliente: custodisce i suoi risparmi e gestisce il denaro con una serie di servizi (versamenti, prelievi e pagamenti nei limiti del saldo disponibile). Al conto corrente sono di solito collegati altri servizi quali carta di debito, carta di credito, assegni, bonifici, domiciliazione dei pagamenti, ecc.

Il conto corrente è un prodotto sicuro. Il rischio principale è il rischio di controparte, cioè l'eventualità che la Banca non sia in grado di rimborsare al correntista, in tutto o in parte, il saldo disponibile. Per questa ragione la Banca aderisce al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi che assicura a ciascun correntista una copertura fino a € 100.000,00.

Altri rischi possono essere legati allo smarrimento o al furto di carta di debito, carta di credito, assegni, dati identificativi e parole chiave per l'accesso al conto su internet, rischi che possono essere ridotti al minimo se il correntista osserva le comuni regole di prudenza e attenzione.

Per l'erogazione del mutuo non è necessario che il Cliente sia titolare di un conto corrente presso la medesima Banca erogante, Istituto o altro intermediario creditizio.

Ai fini di gestire i pagamenti periodici delle rate di rimborso il Cliente può comunque scegliere, qualora non sia ancora correntista del sistema bancario, di aprire il conto corrente presso la Banca finanziatrice; in questo caso può essere proposto XME Conto, il conto per i clienti consumatori che permette di comporre liberamente l'insieme di prodotti e servizi più adatti alle proprie esigenze.

La formula del Conto, infatti, prevede l'addebito di un unico canone mensile totale che include il canone mensile base del conto corrente e i canoni mensili dei servizi (quali carta di debito, carta di credito, ecc.) che il cliente sceglie di collegare al Conto. Il canone mensile totale varia in base ai servizi scelti dal Cliente e collegati al conto stesso.

Qui di seguito si riepilogano i costi del XME Conto connessi al solo utilizzo del finanziamento.

Tenuta del conto.	
Canone mensile base	€ 8,50 (Canone annuo € 102,00)
Numero di operazioni incluse nel canone	Illimitato

Costo di registrazione di ogni operazione non inclusa nel canone mensile base (in aggiunta al costo dell'operazione)	€ 0,00

Oltre a questi costi va considerata l'imposta di bollo nella misura massima di € 34,20 (pari a € 2,85 al mese) obbligatoria per legge.

Recesso

Si può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura del conto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Se il Cliente chiede la chiusura del conto con comunicazione consegnata alla Banca o inviata tramite posta, la chiusura avviene entro i seguenti termini:

- 3 giorni lavorativi, se al conto non sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto;

- 12 giorni lavorativi, se al conto sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto ed è subordinato al fatto che il Cliente restituisca le carte di pagamento collegate al conto e fornisca le istruzioni per definire i rapporti o servizi collegati. Nel predetto termine di 12 giorni la Banca acquisisce i dati delle operazioni relative ai rapporti o servizi collegati al conto e definisce il saldo di chiusura. Il termine può tuttavia essere superato se, per la definizione di alcuni rapporti o servizi, la Banca deve acquisire dati da soggetti terzi (tali fattispecie sono indicate nel Foglio Informativo relativo al conto corrente).

Polizza ProteggiMutuo Smart

ProteggiMutuo Smart è una polizza collettiva stipulata dalla Banca con Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A. e Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., nell'interesse dei propri Clienti che stipulano il mutuo. I Clienti possono aderire a tale polizza individualmente se intendono tutelare il rimborso del mutuo in caso di morte o invalidità totale permanente o proteggersi in caso di temporanea difficoltà nel pagare le rate a seguito di altri gravi eventi che possono pregiudicare la capacità di produrre reddito, quali la perdita di impiego o l'inabilità temporanea totale conseguente a infortunio e malattia.

Il Cliente può acquistare, singolarmente o congiuntamente, le seguenti garanzie:

- Decesso: che prevede il pagamento, a favore dei beneficiari designati dal Cliente, del capitale assicurato alla data della sua morte
- Invalidità Totale Permanente: che prevede il pagamento a favore del Cliente, del capitale assicurato alla data della sua invalidità, causata da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%
- Perdita di Impiego, acquistabile congiuntamente alla garanzia Invalidità Totale Permanente, dai Clienti lavoratori dipendenti del settore privato, per tutelarsi in caso di sopraggiunta disoccupazione
- Inabilità Temporanea Totale, acquistabile congiuntamente alla garanzia Invalidità Totale Permanente, dai Clienti lavoratori autonomi, per tutelarsi in caso di perdita temporanea e totale della capacità di svolgere il proprio lavoro in caso di infortunio o malattia.

La garanzia Decesso è offerta da Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A., le altre garanzie sono offerte da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A..

La polizza ProteggiMutuo Smart prevede il pagamento da parte del Cliente di un premio annuo anticipato che varia in funzione:

- delle garanzie acquistate
- per la garanzia Decesso: dell'età assicurativa dell'Cliente al momento della sottoscrizione della polizza
- della durata della polizza
- dell'importo del capitale da assicurare.

Il primo premio è versato alle Compagnie alla sottoscrizione della polizza. I premi annui successivi al primo saranno pagati alle Compagnie ad ogni ricorrenza annua del contratto.

In presenza di MutuoUp il capitale massimo assicurabile con la polizza ProteggiMutuo Smart è pari all'importo del mutuo erogato per l'acquisto. L'importo della quota aggiuntiva non è assicurabile.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore, le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento.

Il Cliente ha diritto alla restituzione della parte dell'ultimo premio pagato immediatamente precedente all'estinzione del mutuo, al netto delle imposte, in proporzione al periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione totale del mutuo e la data della ricorrenza annua successiva della polizza.

In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, le coperture assicurative si riducono proporzionalmente con effetto dalle ore 24 del giorno di perfezionamento dell'estinzione parziale.

Il Cliente ha diritto alla restituzione, della parte dell'ultimo premio pagato immediatamente prima dell'estinzione del mutuo, al netto delle imposte, in proporzione alla quota di mutuo estinta e al periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione parziale e la data della ricorrenza annua successiva.

La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e NON vincolante per ottenere il mutuo o per ottenerlo a condizioni agevolate: la Banca offre il medesimo mutuo senza polizza ProteggiMutuo Smart, alle stesse condizioni economiche.

Per il dettaglio delle coperture, delle esclusioni, delle limitazioni, delle franchigie, degli scoperti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione, delle retrocessioni riconosciute all'intermediario e delle modalità di calcolo del premio pagato e non goduto si rimanda al set informativo della polizza ProteggiMutuo Smart disponibile sui siti internet delle Compagnie www.intesasanpaoloassicurazioni.com e www.intesasanpaoloprotezione.com e presso le Filiali della Banca che distribuiscono il prodotto di finanziamento ad essa abbinato.

In caso di Piano Base Light con un periodo di preammortamento finanziario superiore ai 2 anni non sarà possibile abbinare la polizza ProteggiMutuo Smart al mutuo.

Esempi di costo della Polizza ProteggiMutuo Smart:

Durata massima specifico prodotto (in anni)	Importo premio Decesso***	Importo premio Decesso + ITP***	Importo premio Decesso + ITP + perdita di impiego****
25 Piano Bilanciato (*)	**4.030,00**	**6.665,28**	**8.268,89**
30 Piano Base – Multiopzione (*)	**6.537,00**	**9.880,14**	**11.272,75**
31 Piano Base Light (*)	**7.182,70**	**10.782,76**	**12.064,27**
40 Piano Base – Piano Base Light solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa (**)	**13.608,00**	**18.419,76**	**19.525,28**
41 Piano Base Light solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa o compravendita "prima casa" (**)	**non assicurabile**	**non assicurabile**	**non assicurabile**

(*) in caso di Cliente assicurato con età pari a 37 anni che assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro.

(**) in caso di Cliente assicurato con età pari a 35 anni e assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro. In caso di Piano Base Light con durata 41 anni, il premio della polizza è calcolato sulla durata massima pari a 40 anni

(***) L'importo del premio è riferito alla durata complessiva del mutuo

(****) L'importo del premio è riferito alla copertura della garanzia "perdita di impiego" per la durata di 10 anni

Polizza lavoratori atipici

La Banca ha stipulato con "Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A." una polizza collettiva a proprio favore, denominata "Polizza Lavoratori Atipici".

La polizza di durata decennale, nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 40 anni al momento della stipula, fornisce alla Banca, beneficiaria della Polizza, una copertura assicurativa in caso di perdita di

impiego dell'assicurato (il mutuatario lavoratore atipico). La Compagnia riconosce alla Banca un indennizzo pari alla rata mensile del mutuo (fino a un importo massimo di 1.500,00 euro), con un massimo di 15 rate mensili per ogni evento di disoccupazione. Se il mutuo è cointestato a due lavoratori atipici, i limiti massimi sono dimezzati.

L'assicurazione opera a partire dal primo evento di disoccupazione occorso all'Assicurato per un massimo di due eventi indennizzabili nel corso della durata contrattuale. La prima rata di mutuo sarà pagata solo trascorsi almeno 30 giorni consecutivi di disoccupazione. In caso di precedente evento di disoccupazione, un nuovo evento di disoccupazione è indennizzato solo se il cliente ha lavorato per almeno 90 giorni.

In caso di mutuo cointestato, sono assicurabili al massimo due lavoratori atipici e in questo caso i sinistri indennizzabili nel corso della durata contrattuale sono al massimo due. In caso di disoccupazione di un solo mutuatario lavoratore atipico sarà liquidato un importo mensile pari al 50% dell'ammontare della rata.

Può rivestire la qualifica di assicurato un lavoratore atipico che:

- abbia lavorato almeno 18 mesi negli ultimi 2 anni;

- sia residente in Italia da almeno 2 anni.

La Banca è beneficiaria della polizza ed è pertanto alla Banca che la Compagnia versa l'indennizzo previsto in caso di sinistro. **Il premio della polizza è pagato interamente dalla Banca Contraente della Polizza. La copertura assicurativa non comporta, quindi, oneri aggiuntivi per il cliente.**

La "Polizza Lavoratori Atipici" non è prevista in caso di:

- accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore (ovvero per il Mutuo Domus con contributo del costruttore in caso, ad esempio, di incapienza della quota di accollo).

I contenuti e i requisiti della presente copertura assicurativa prevista per i lavoratori atipici sono riepilogati nel set informativo disponibile presso le Filiali della Banca.

Avvertenze

Per le condizioni economiche relative al servizio "Copia documentazione" si veda il Foglio Informativo "Servizi vari" disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

Per procedere con la Domanda di Mutuo Domus il cliente deve utilizzare la firma grafometrica o la firma digitale. Se il cliente non ha ancora aderito ad almeno uno dei due strumenti di firma deve sottoscrivere il contratto My Key che disciplina: l'utilizzo della firma grafometrica, della firma digitale, l'attribuzione di credenziali al cliente ai fini della sua identificazione e il servizio per operare a distanza con la banca. Per maggiori informazioni sul Servizio MyKey, leggere il Foglio Informativo disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

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 in fase di domanda del finanziamento prima possibile.

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

	Tutti	Lavoratore dipendente/Pensionato	Lavoratore autonomo/socio
Documenti anagrafici-reddituali	Documento d'identità richiedente	Copia contratto di lavoro / scheda anagrafica centro per l'impiego	Ultima certificazione unica
	Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale	Dichiarazione anzianità lavorativa	Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone
	Codice fiscale richiedente	Ultimo modello 730	Ultimi due modelli unici

	Copia deposito titoli altre banche	Ultima busta paga	Iscrizione alla CCIAA soggetti/società
	Documentazione altri redditi	Modello ObisM	Iscrizione albo professionale
	Certificato di matrimonio		Bilancio
	Stato di famiglia		Quietanza pagamento mod. F24 o ricevuta telematica di pagamento dello stesso
	Certificato storico di residenza in carta libera (in originale) per ogni intestatario (in caso di Cittadini stranieri appartenenti/non appartenenti all'Unione Europea)		
Documenti Tecnici sull'immobile	Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.		
	Planimetria catastale		
	Computo metrico estimativo/preventivo di spesa		
	Titolo di provenienza (ultimo atto utile di provenienza)		
	Visura catastale		
	Attestato di Prestazione Energetica (APE)*		
Documenti aggiuntivi	Assegni incassati/versati (caparra)		
	Documentazione spesa da finanziare		
Acquisto immobile in Asta Giudiziaria (ulteriore documentazione)	Bando d'Asta		
	Perizia del CTU		
	Copia dell'Ordinanza di Aggiudicazione (ove già presente)		
	Relazione Notarile (relazione prodotta dalla procedura esecutiva)		

* L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile.

L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.

Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'APE, per le finalità acquisto e/o costruzione (ad eccezione finalità "Acquisto in asta giudiziaria", esclusa dall'obbligatorietà di presentazione dell'APE), che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Offerta, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.
Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.

Per evitare oneri aggiuntivi al cliente, Intesa Sanpaolo ha identificato un servizio di certificazione energetica a valle di un'eventuale ristrutturazione dell'immobile, effettuato – per conto del cliente - da tecnici specializzati il cui costo connesso sarà totalmente a carico della Banca.

In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore all'80% del valore dell'immobile, è inoltre necessario fornire la seguente documentazione:

- Certificato di residenza nel caso di cittadini italiani o, in alternativa, relativa autocertificazione;
- Attestazione di iscrizione anagrafica di cittadino dell'Unione Europea in caso di cittadini Comunitari;
- permesso di soggiorno e copia del Certificato di Residenza Storico in caso di cittadini Extracomunitari;
- permesso di soggiorno Ce per soggiornanti di lungo periodo - ex carta di soggiorno in caso di cittadini Extracomunitari lavoratori Atipici.

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 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 mutuo, 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

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a **Ufficio Reclami Intesa Sanpaolo - Piazza San Carlo 156 – 10121 TORINO**,
- per posta elettronica alla casella reclami@intesasanpaolo.com ,
- per posta elettronica certificata (PEC) a reclami@pec.intesasanpaolo.com ,
- tramite **fax al numero 011/0937350**,
- presso la filiale dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca,
- online compilando l'apposito form presente sul sito www.intesasanpaolo.com nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie",
- se è un Consumatore titolare di contratto My Key, anche tramite APP – dalla funzionalità "Parla con noi" - o Internet Banking, compilando l'apposito form nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento, se relativi a **operazioni e servizi bancari e finanziari**, entro 45 giorni se riferiti a **prodotti assicurativi** ed entro 60 giorni se si tratta di reclami sui **servizi d'investimento**.

Per i **servizi di pagamento,** la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, per tali reclami, il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)
- in materia assicurativa, ricorrere all'Arbitro Assicurativo

Per sapere come rivolgersi agli Arbitri e l'ambito della rispettiva competenza si può consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.arbitroassicurativo.org, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente può ricorrere:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie–ADR. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Il Cliente consumatore può anche attivare la procedura di Conciliazione Permanente offerta dalla Banca, per i prodotti previsti nel relativo Regolamento.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF in parole semplici" e "Guida all'utilizzo del portale ABF"), il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

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 verrà applicato 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Accollo di quota di mutuo da costruttore	Per accollo si intende una pattuizione inserita nell'atto di compravendita tra Costruttore e Acquirente di un'unità immobiliare, mediante la quale l'Acquirente, a titolo di pagamento integrale/parziale del prezzo, si impegna a pagare la quota del mutuo, già in essere tra il Costruttore e la Banca, di pertinenza dell'unità immobiliare. L'Acquirente dell'unità immobiliare, con il consenso della Banca, può personalizzare le caratteristiche della quota del mutuo accollato (definendo, ad esempio, la periodicità della rata, il tipo tasso o la durata), senza dover stipulare un nuovo contratto di mutuo.
Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
Giorno lavorativo Bancario	Si intende un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).
Euribor	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, si prega di fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI - European Money Markets

	Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor). Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016 come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Benchmark**"). In mancanza di rilevazione temporanea sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" o al 2% in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze non aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (es immobile di lusso).
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	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto 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 riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia disposta dalla Banca). Per il MutuoUp l'importo del mutuo richiesto è quello complessivo per acquisto dell'immobile più la quota aggiuntiva.
Mutui con finalità Portabilità tramite Surroga	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (art. 120 quater "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità" del Testo Unico Bancario).
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico è previsto per tutti i tipi di piani e decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese. (per una durata massima di 31 giorni). In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Terminato il periodo di preammortamento tecnico comincia a decorrere il periodo di ammortamento. Per il piano base light al termine del periodo di preammortamento tecnico inizia il periodo di preammortamento finanziario. In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma solo la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo è pagato unitamente alla prima rata di ammortamento (per il piano base light tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata di preammortamento finanziario).
Periodo di preammortamento finanziario per piano di rimborso Piano Base Light	Il periodo di preammortamento finanziario è il periodo che decorre al termine del periodo di preammortamento tecnico e la cui durata viene definita contrattualmente. In tale periodo le rate mensili sono composte da soli interessi di preammortamento finanziario calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo e non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato. Terminato il periodo di preammortamento finanziario comincia a decorrere il periodo di ammortamento (rate composte da quota capitale e quota interessi di ammortamento).
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.

Quietanza	Atto con il quale un soggetto ricevente una determinata somma accetta il corrispettivo esonerando il cedente a qualsiasi ulteriore richiesta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata costante per il periodo a tasso fisso	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per i periodi a tasso fisso.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo.
Servizio a Distanza	Il servizio che consente al cliente di operare a distanza con la Banca tramite collegamento telematico o collegamento telefonico.
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 tecnico	Il tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'ultimo giorno del medesimo mese ovvero dal giorno dello svincolo all'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni) se l'erogazione avviene con svincolo differito.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Tale tasso è applicato nel periodo di preammortamento tecnico, preammortamento finanziario (se previsto dal piano di rimborso) e nel periodo di ammortamento.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato 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 d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso Marginal Lending Facility	È il tasso per le operazioni di rifinanziamento marginale fissato dalla Banca Centrale Europea (e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero su "IL SOLE 24 ORE").
Valuta estera	Si intende una 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.
Valuta nazionale del consumatore	Si intende la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.
Voltura	Cambiamento d'intestazione del mutuo e subentro nella posizione di mutuatario a seguito di intervenuto atto di donazione, successione o espromissione.

Tabella Spese Perizia.

Tariffe per adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare.

(Compenso onnicomprensivo per relazione tecnica estimativa).

Immobile costituito da unità immobiliare singola destinata ad abitazione, negozio od ufficio:

Importo mutuo	Unità immobiliare ultimata	Unità immobiliare in corso di costruzione / ristrutturazione	Sopraluoghi da eseguire per s.a.l.
Fino a € 300.000,00	€ 320,00	€ 320,00	€ 130,00
Fino a € 500.000,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 155,00
Fino a € 700.000,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 155,00
Fino a € 1.000.000,00	€ 890,00	€ 890,00	€ 155,00

Fino a € 2.500.000,00	€ 1.270,00	€ 1.270,00	€ 155,00
Fino a € 5.000.000,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00	€ 155,00
Fino a € 10.000.000,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 155,00
Importi superiori	€ 4.450,00	€ 4.450,00	€ 155,00

Per il MutuoUp le spese di perizia sono calcolate sull'importo del mutuo erogato per l'acquisto dell'immobile.

Allegato

Protocollo d'intesa ABI, ASSOFIN e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti dalla Banca, Intesa Sanpaolo ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).

Tale protocollo ha in particolare l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo dei costi connessi al credito, denominato "Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo anche le polizze assicurative facoltative" (di seguito "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)").

Il "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)" è calcolato con le medesime logiche del TAEG riportato sul documento informativo, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa ProteggiMutuo Smart .

Per quantificare l'incidenza del costo della polizza ProteggiMutuo Smart sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)" con il TAEG.

Al fine di rappresentare comunque, come richiesto dalle disposizioni di Trasparenza, il Costo Complessivo con tutti gli accessori facoltativi, viene riportato anche il "Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi" calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende le spese per tutti gli accessori facoltativi connessi con il finanziamento: premio della polizza facoltativa associate al finanziamento (polizza ProteggiMutuo Smart), costo delle opzioni (Sospensione Rata e Flessibilità Durata) e spese standard del conto corrente di erogazione (canone ed imposta di bollo).

Quanto può costare un Mutuo Domus Fisso

Gli indicatori di Costo Complessivo del Credito sono calcolati alla data del 01/11/2026, sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.

Sono state considerate, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel documento informativo, anche l'assicurazione a tutela dell'evento morte, l'assicurazione a tutela di eventi di invalidità, disoccupazione[1], opzione sospensione rate e flessibilità durata[2] ed il conto corrente[3].

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca (polizza ProteggiMutuo Smart , con copertura Decesso, Invalidità Totale Permanente e Perdita di impiego; vedi Foglio Informativo - sezione Polizza ProteggiMutuo Smart - per l'ammontare del premio Decesso + ITP + Perdita di impiego inserito negli indicatori di costo del credito). La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e non vincolante per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

[2]Le opzioni hanno entrambe un costo pari a 150,00 € ciascuna (gratuite per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e per la promozione Mutuo Giovani.

[3] Sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione (XME Conto) pari a 8,50 € e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a 2,85 €.

MutuoUp

Gli indicatori di Costo Complessivo del Credito sono calcolati alla data del 01/11/2026, sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo complessivo di € 110.000,00 con durata 30 anni. Si ipotizzano tre situazioni:

- L'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV inferiore all'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata dopo il pagamento della prima rata) resta sempre nella fascia di LTV fino all'80%;
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata dopo il pagamento della prima rata) passa al range di LTV successivo 80,01% e 95%.
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'95% e il LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata) passa al range di LTV successivo 95,01% e 100%.

Sono state considerate , oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel documento informativo, anche l'assicurazione a tutela dell'evento morte, l'assicurazione a tutela di eventi di invalidità, disoccupazione[1], opzione sospensione rate[2] ed il conto corrente[3].

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca (polizza ProteggiMutuo Smart, con copertura Decesso, Invalidità Totale Permanente e Perdita di impiego; il capitale assicurabile è esclusivamente quello relativo al mutuo per acquisto (nell'esempio 100.000 euro); vedi Foglio Informativo - sezione Polizza ProteggiMutuo Smart - per l'ammontare del premio Decesso + ITP + Perdita di impiego inserito negli indicatori di costo del credito). La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e non vincolante per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

[2] L'opzione ha un costo pari a 150,00 €

[3] Sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione (XME Conto) pari a 8,50 € e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a 2,85 €.

	TAEG (presente nel documento informativo)	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)	Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi
Mutuo Domus Fisso - Piano Base (durata 30 anni- 100.000 €)			
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,233%	5,332%	5,569%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,289%	6,471%	6,699%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,287%	6,468%	6,696%
-finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,092%	5,161%	5,161%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,109%	6,252%	6,252%
MutuoUp- Piano Base (durata 30 anni - importo mutuo complessivo 110.000 €)			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,252%	5,251%	5,465%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,315%	6,390%	6,597%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,313%	6,387%	6,595%
Mutuo Domus Fisso - Piano Base (durata 40 anni- 100.000 €) solo per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,291%	5,994%	6,229%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,131%	6,970%	7,201%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,128%	6,967%	7,197%

MutuoDomus Fisso - Multiopzione primo periodo a tasso fisso (durata 30 anni)			
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale:	4,180%	4,180%	4,384%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale:	4,180%	4,180%	4,384%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Triennale:	5,150%	5,150%	5,345%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Quinquennale:	5,150%	5,150%	5,345%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile Triennale:	5,150%	5,150%	5,345%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Quinquennale:	5,150%	5,150%	5,345%
- finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale:	4,040%	4,040%	4,040%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale:	4,040%	4,040%	4,040%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Triennale:	4,973%	4,973%	4,973%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Quinquennale:	4,973%	4,973%	4,973%
MutuoDomus Fisso - Piano Bilanciato (durata 25 anni-100.000 €) - 50% tasso fisso e 50% tasso variabile			
-finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,811%	3,811%	4,027%
- finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,653%	3,653%	3,653%

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

In caso di Piano Base Light si ipotizza un periodo di preammortamento finanziario di un anno con rate di soli interessi (al medesimo tasso previsto per il periodo di ammortamento).

Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di ammortamento di 1 anno)			
- finalità compravendita "prima casa"			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,162%	4,162%	4,361%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,236%	5,236%	5,427%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,184%	5,184%	5,375%

Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di ammortamento di 1 anno)			
- finalità acquisto prima casa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,162%	4,162%	4,361%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,236%	5,236%	5,427%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,184%	5,184%	5,375%
- finalità acquisto seconda casa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,311%	4,311%	4,512%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,398%	5,398%	5,590%

Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 40 anni più periodo di preammortamento finanziario di 1 anno) disponibile per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa".			
- finalità acquisto prima casa o compravendita "prima casa"			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,217%	4,217%	4,403%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,078%	5,078%	5,256%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,078%	5,078%	5,256%

In caso di Piano Base Light si ipotizza un periodo di preammortamento finanziario di 10 anni con rate di soli interessi (al medesimo tasso previsto per il periodo di ammortamento), LTV superiore all'80% e con rilascio della garanzia integrativa della tipologia "Pegno su titoli di Stato" che consente di beneficiare delle condizioni di tasso previste per il LTV 70,01-80%. La polizza ProteggiMutuo Smart non è abbinabile in quanto il periodo di preammortamento finanziario è superiore a 2 anni.

Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 20 anni più periodo di preammortamento finanziario di 10 anni) disponibile per finalità acquisto prima e seconda casa			
- finalità acquisto prima casa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,139%	4,139%	4,314%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,214%	5,214%	5,385%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile	5,161%	5,161%	5,333%
- finalità acquisto seconda casa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,272%	4,272%	4,448%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,360%	5,360%	5,534%
Mutuo Domus Fisso - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di preammortamento finanziario di 10 anni) disponibile per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa.			
- finalità acquisto prima casa e compravendita "prima casa"			
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile *	5,144%	5,144%	5,312%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile *	5,144%	5,144%	5,312%

Informazioni aggiuntive sulle coperture assicurative offerte in abbinamento ai finanziamenti

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato

La copertura contro i danni causati da incendio / scoppio dell'immobile ipotecato è l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca (polizza "Incendio Mutui").

Polizze assicurative facoltative abbinabili al finanziamento (ProteggiMutuo Smart)

Le 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.

In caso di Piano Base Light con un periodo di preammortamento finanziario superiore ai 2 anni non sarà possibile abbinare la polizza ProteggiMutuo Smart al mutuo.

Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

Allegato – Fondo di Garanzia Prima Casa

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'08/10/2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Protocollo ha previsto la costituzione, presso il Ministero, di un Fondo denominato "Fondo di Garanzia per la prima casa" (di seguito "Fondo"), che sarà gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa. Il Fondo offre una garanzia della quota capitale fino a un massimo del:

- 50% in caso di mutui con LTV fino all'80%;
- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% e ISEE non superiore a 40.000 euro annui (per le domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore del DL Sostegni del 25 maggio 2021 n. 73 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale nr. 123, fino al 31 dicembre 2027, come prorogato dalla Legge n. 207 del 30.12.2024);
- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- 85% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- 90% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Possono accedere alla garanzia del Fondo i mutui ipotecari che rispettino le seguenti condizioni:

- abbiano ammontare non superiore a € 250.000;
- siano destinati all'acquisto, anche con accollo da frazionamento, di immobili da adibire ad abitazione principale, non rientranti nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso, e all'acquisto con ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica.

In caso di mutui derivanti da accollo da frazionamento la domanda di ammissione al fondo di garanzia potrà essere presentata solo nel momento in cui l'immobile risulti accatastato e rientri nelle categorie catastali ammesse. Per questa tipologia di mutui è previsto l'LTV fino all'80%.

Per i clienti in possesso di indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, valida al momento della sottoscrizione della domanda di mutuo, il finanziamento potrà essere richiesto con un LTV fino al 100% ad esclusione della finalità acquisto+ristrutturazione.

La Legge di Bilancio 2025, come disposto dall'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", ha previsto che dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa è consentito "esclusivamente":
• alle giovani coppie;
• ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
• ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari;
• ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età;
• ai nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 40.000 euro annui;
• ai nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 45.000 euro annui;
• ai nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 50.000 euro annui.

Inoltre, ai sensi dei commi 112 e 113 della suddetta norma, è stata altresì disposta la proroga al 31 dicembre 2027 delle garanzie elevate fino al 90%.

In caso di cointestazione del finanziamento tra soggetti appartenenti a distinti nuclei familiari, il soddisfacimento del requisito della predetta soglia di ISEE prevista deve essere verificato rispetto a ciascun soggetto richiedente il mutuo, senza quindi considerare la sommatoria delle singole dichiarazioni ISEE presentate da ciascun richiedente.

I requisiti di accesso devono essere rispettati alla data della presentazione della domanda di finanziamento.

Ai fini del mantenimento della garanzia del Fondo, non è consentito procedere ad una modifica dell'immobile oggetto del contratto di mutuo (come avverrebbe in caso di eventuale unione/fusione con altro immobile oppure frazionamento/divisione/accorpamento dell'immobile stesso) per l'intera durata del finanziamento.

In conformità con la disciplina del Fondo di Garanzia "Prima Casa" (art. 3 Decreto Interministeriale 31 luglio 2014), l'offerta verrà rilasciata esclusivamente nel caso in cui il tasso effettivo globale (TEG) non sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108; in tali casi non sarà possibile procedere con la richiesta di finanziamento con il Fondo di Garanzia prima casa.

In fase di erogazione, il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

Il decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144 coordinato con la legge di conversione 17 novembre 2022, n. 175 prevede, per le domande presentate fino al 31.12.2027 (come prorogato dalla Legge n. 207 del 30.12.2024), che rispettino il requisito di LTV >80%, che il tasso effettivo globale (TEG) può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore

A tutti i clienti che abbiano ottenuto l'accesso al Fondo la Banca non può richiedere ulteriori garanzie aggiuntive (es. fidejussioni) oltre all'ipoteca sull'immobile (gli intestatari del finanziamento devono obbligatoriamente coincidere con gli intestatari dell'immobile). Inoltre, il mutuo può avere a garanzia un solo bene per ogni categoria catastale ammessa (C2, C6, C7) e sono pertanto esclusi i mutui relativi all'acquisto di più pertinenze con la medesima categoria catastale e di terreni. In caso di inadempimento del mutuatario il Fondo interviene liquidando alla banca l'importo previsto dalla garanzia per poi agire nei confronti del mutuatario stesso per il recupero della somma liquidata. Al mutuatario, pertanto, resta l'obbligo di restituire per intero le somme pagate dal Fondo alla banca, il quale provvede al recupero della somma pagata anche mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo così come previsto al comma 1 e 2 dell'art.8 del Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014.

Inoltre, sono loro offerte gratuitamente le opzioni aggiuntive abbinabili al mutuo (le opzioni non sono disponibili nel caso di mutui di Accollo) quali la sospensione della rata e la flessibilità della durata.

Analoghe opzioni potranno essere acquistate facoltativamente, alle condizioni indicate in questo documento informativo nella specifica Sezione, anche dai mutuatari che non avranno ottenuto l'accesso al Fondo.
Fatto salvo il rispetto dei criteri di accesso alla garanzia del Fondo, per le caratteristiche standard di prodotto si rimanda alla visione di quanto previsto per la finalità acquisto prima casa piano base tasso fisso.

Le opzioni aggiuntive sono facoltative e la concessione è subordinata alla valutazione della banca.

Per le condizioni economiche e le promozioni applicate alla Promozione Mutui Fondo di Garanzia Prima Casa occorre fare riferimento alla sezione "Promozioni" del presente documento informativo.

I riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: http://fondoprimacasa.consap.it/Home/Normativa.
Il Fondo di garanzia prima casa non può essere abbinato all'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e di immobili prefabbricati in bioedilizia, al MutuoUp, al Mutuo in Tasca, all'accollo da frazionamento per LTV superiore all'80% e nel caso di finanziamenti in valuta estera.

Allegato – Perimetro di applicabilità Mutuo Domus

Nelle Filiali del Gruppo Intesa Sanpaolo le presenti Informazioni Generali sono valide per le richieste di mutuo con finalità acquisto o surroga solo nei seguenti casi:

- domande di mutuo firmate prima del 15/9 per la Regione Emilia-Romagna e la Regione Marche;
- domande di mutuo firmate prima del 13/10 per la Regione Trentino-Alto Adige, Padova e Provincia, Rovigo e Provincia, Verona e Provincia, Vicenza e Provincia, Brescia e Provincia, Cremona e Provincia, Lodi e Provincia, Mantova e Provincia, Pavia e Provincia;
- domande di mutuo firmate prima del 04/03 per la Regione Campania, per la Regione Calabria, per la Regione Sicilia, per la Regione Friuli-Venezia Giulia, per la Regione Liguria, Cuneo e Provincia, Asti e Provincia, Alessandria e Provincia, Treviso e Provincia, Venezia e Provincia e Belluno e Provincia;
- domande di mutuo firmate prima del 18/03 per la Regione Toscana, per la Regione Umbria, per la Regione Lazio, per la Regione Abruzzo, per la Regione Molise, per la Regione Puglia, per la Regione Basilicata, per la Regione Valle d'Aosta, per la Regione Sardegna, Torino e Provincia, Biella e Provincia, Novara e Provincia, Vercelli e Provincia, Verbano-Cusio-Ossola e Provincia, Milano e Provincia, Bergamo e Provincia, Como e Provincia, Lecco e Provincia, Monza e Brianza e Provincia, Sondrio e Provincia, Varese e Provincia.
- finanziamenti denominati in valuta estera, unico richiedente titolare ditta individuale affidata presso Intesa Sanpaolo, presenza di garanzia pignoratizia o più garanzie ipotecarie, presenza di contributi pubblici, condizioni agevolate o fondi di terzi, mutuo per accollo da impresa costruttrice, acquisto: delle sole pertinenze, di due o più immobili, di immobile a garanzia diverso da quello acquistato, di quote di proprietà di un immobile, di immobile tramite asta giudiziaria, di immobili di nuova costruzione/ristrutturazione non ancora ultimati/accatastati al momento della domanda di mutuo.

MutuiOnline S.p.A.

DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Amministrativa: Via Desenzano 2, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it, mutui.segugio.it · Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 · REA 1614592 · Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. · Socio Unico: Moltiply Group S.p.A.

INTESA SANPAOLO

Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 291/262
MUTUI IPOTECARI CON FINALITÀ ABITATIVA E DI SURROGA
Mutuo Domus Variabile

La finalità acquisto o surroga è attualmente disponibile per alcune casistiche indicate in fondo alle presenti Informazioni Generali, all'allegato – Limitazioni Mutuo Domus

Informazioni sulla Banca

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino.
Per chiamate dall'Italia: 800.303.303.
Per chiamate dall'Estero: +39.011.80.19.200.
Sito Internet: www.intesasanpaolo.com.
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361.
Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.
Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158.
Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015).
Codice A.B.I. 3069.2.
Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca d'Italia, Via Nazionale, 91 - 00184 Roma
Sito web: https://www.bancaditalia.it/homepage/index.html
Casella di posta elettronica dell'Istituto: email@bancaditalia.it
Casella di posta elettronica certificata (PEC) dell'Istituto: bancaditalia@pec.bancaditalia.it

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede / a distanza

Nome e Cognome/ Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

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 ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I tipi di credito immobiliare e i loro rischi

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).

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 fisso o del tasso variabile. Il tasso misto può essere consigliabile a chi, al momento della stipula, preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una a tasso fisso, una a tasso variabile.
Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Alla ricerca dell'immobile - Mutuo in Tasca (non più in vendita dal 18/03/2026)

Mutuo in Tasca si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile, ma desiderano conoscere in anticipo quanto la Banca è disposta a finanziare, sulla base della rata massima sostenibile.

Il cliente effettua una domanda di Mutuo e, a seguito di una valutazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria (documentazione da presentare riportata nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito" parte relativa ai "Documenti anagrafici – reddituali"), la Banca gli rilascia gratuitamente una lettera di delibera.

Una volta individuato l'immobile ed effettuata la perizia, il Cliente può scegliere la tipologia di prodotto desiderato tra i piani di rimborso disponibili a catalogo.

Mutuo in Tasca è disponibile per la finalità di acquisto di prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'95% del valore dell'immobile se previsto dal piano di rimborso prescelto.

Mutuo in Tasca non è disponibile per l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria, per l'acquisto di immobili più ristrutturazione e immobili in costruzione.

Caratteristiche	**Con rapporto loan to value fino all'80,00%**	**Con rapporto loan to value da 80,01% al 95,00%** (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Mutui abbinabili	Mutuo Domus, Mutuo Giovani, MutuoUp	
Piani di rimborso abbinabili*	Piano Base Piano Base Light Piano Multiopzione Piano Bilanciato CAP di Tasso Rientro Libero	

*Con le limitazioni dei piani di rimborso presenti per i singoli mutui abbinabili

Importo Massimo finanziabile come previsto dal piano di rimborso prescelto.	**In caso di finalità:** • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia:** fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. • **In caso di compravendita anche di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000.**	**In caso di finalità:** • **acquisto compreso tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000.** • **acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: compreso tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000.** • **In caso di compravendita anche di immobile prefabbricato in bioedilizia: tra l'80,01% e il 95% del valore entro il limite di € 400.000.**
	In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000.	L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000
Durata	• 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico e all'eventuale preammortamento finanziario se previsto dal piano di rimborso. La durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%. In caso di Mutuo Giovani sono anche disponibili le durate fino a 30 anni oltre al preammortamento tecnico e all'eventuale preammortamento finanziario, se previsto dal piano di rimborso. In caso di Piano Bilanciato e Piano Multiopzione verificare le limitazioni di durata previste nell'apposita sezione Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di piano base light al termine del periodo di preammortamento tecnico decorre il preammortamento finanziario. **Per il Mutuo Giovani e Mutuo Domus finalità Compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia) il periodo di preammortamento finanziario è pari a 1 anno.** La durata complessiva del finanziamento non può superare i 41 anni.	
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia • La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	
Garanzie escluse	Non è possibile accedere al Fondo Garanzia Prima Casa	

La delibera:

ha una validità di 6 mesi a partire dalla data contenuta nella lettera di delibera e include un importo massimo concedibile fatte salve le verifiche tecniche sull'immobile, la coerenza delle condizioni economiche, patrimoniali e finanziarie dichiarate al momento della domanda di mutuo e dell'importo massimo erogabile valutato sulle sue specifiche caratteristiche.
L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente, in funzione:
1) delle diverse durate di mutuo;
2) del valore minimo dell'immobile nel rispetto delle fasce di LTV.

Si specifica che l'immobile che viene acquistato ed offerto in garanzia non deve essere:
- immobile in costruzione;
- in tutto o in parte abusivo;
- difforme dal provvedimento di autorizzazione/concessione edilizia;
- privo di abitabilità o inagibile ovvero gravato da iscrizioni pregiudizievoli;
- proveniente da donazione.

Offerta Green - Domus Variabile con finalità abitativa

L'offerta Green ha lo scopo di finanziare l'acquisto/costruzione di immobili ad alta efficienza energetica o la riqualificazione di immobili esistenti, migliorandone le prestazioni. La Banca si pone l'obiettivo di agevolare il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano e la diffusione di case ad alto risparmio energetico, in sinergia con i criteri EeMAP (iniziativa Europea – alla quale la Banca ha aderito - che intende creare un mutuo per l'efficienza energetica standardizzato a livello Europeo).
L'offerta Green, rivolta ai clienti consumatori, prevede le seguenti finalità:

- acquisto prima e seconda casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia e l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria);
- compravendita prima casa;
- acquisto + ristrutturazione prima e seconda casa;
- ristrutturazione prima e seconda casa;
- costruzione;
- surroga (anche frutto di precedenti surroghe) di mutui originari compatibili con le finalità sopra elencate.

In tutti i casi di offerta Green, il cliente dovrà fornire l'Attestato di Prestazione Energetica (di seguito denominato APE) comprovante quanto dichiarato.
Tale certificazione dovrà essere prodotta:

- nel caso di finalità acquisto prima e seconda casa compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia, acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria/costruzione/surroga: dal cliente prima della stipula del mutuo,
- nel caso di finalità acquisto + ristrutturazione:
  - dal cliente prima della stipula del mutuo dalla Banca contestualmente alla perizia di chiusura lavori;
- nel caso di finalità ristrutturazione: gratuitamente dalla Banca contestualmente alla perizia iniziale ed a quella di chiusura lavori.

Caratteristiche dell'offerta Green

A conferma dell'impegno sui temi ambientali, Intesa Sanpaolo applica alla gamma dei mutui green tassi agevolati, premiando la scelta ecologica del cliente rivolta all'acquisto/costruzione/surroga di immobili ad alta efficienza energetica o alla riqualificazione di immobili esistenti, migliorandone le prestazioni. Ai fini dell'accesso alle condizioni green, la surroga è equiparata alla finalità di acquisto.
Il cliente potrà scegliere la tipologia di prodotto desiderato tra i piani di rimborso disponibili a catalogo, usufruendo di condizioni dedicate.

La Tassonomia Europea è un sistema di classificazione definito dalla Comunità Europea che, attraverso il Regolamento UE 852/2020 e relativi Atti Delegati, definisce l'elenco delle attività economiche sostenibili e i criteri di vaglio tecnico per poterle indicare come tali.
Definisce inoltre i 6 obiettivi ambientali che caratterizzano il concetto di ecosostenibilità:

1. mitigazione dei cambiamenti climatici (impatti anche in ambito edilizio);
2. adattamento ai cambiamenti climatici (impatti anche in ambito edilizio);
3. uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine;
4. transizione verso un'economia circolare (impatti anche in ambito edilizio);
5. prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
6. protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Stabilisce, inoltre, le condizioni per la valutazione dell'allineamento di ogni attività economica:

- **Substantial Contribution (SC)** – Contribuisce sostanzialmente ad almeno uno dei sei obiettivi ambientali;
- **Do No Significant Harm (DNSH)** – non arrecare danni significativi a nessuno degli altri obiettivi ambientali
- Rispetto delle **Minimum Safeguards (MS).**

Obiettivo della Banca è quello di delineare strategie ESG e "zero emissioni nette" (c.d. "Net-Zero"), rafforzando l'offerta dei finanziamenti inerenti tematiche ESG.
Nell'ambito di questo contesto normativo, Intesa Sanpaolo ha quindi messo in atto una serie di attività volte a garantire la disponibilità delle informazioni relative al rendimento energetico degli immobili a garanzia dei mutui in erogazione,

rendendo obbligatoria la raccolta APE per tutti i mutui con finalità abitativa e di surroga, le cui informazioni sono necessarie per definire l'allineamento del mutuo ai requisiti della Tassonomia Europea, potendo quindi proporre l'offerta Green in coerenza al rispetto delle regole della Normativa vigente.
In sintesi, i requisiti normativi sono:

- **Mutui di Acquisto**: valutazione di allineamento ai **Substantial Contribution (SC)** definiti dalla Tassonomia Europea
  1. Edificio costruito prima del 31/12/2020:
     a. APE classe "A" o superiore, oppure
     b. Fabbisogno di energia primaria – di seguito PED - (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno) rientrante tra il 15% di edifici più efficienti dal punto di vista energetico nel proprio contesto urbano di riferimento (la fascia climatica relativa al Comune in cui è ubicato l'immobile, reperibile all'interno dell'APE, è definita dal D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993)
  2. Edificio costruito dopo il 31/12/2020:
     a. Superficie < 5000 mq: PED almeno del 10% inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB)
     b. Superficie > 5000 mq
        i. Edificio sottoposto a prove di ermeticità e di integrità termica (attestate tramite certificazioni di eseguiti test di ermeticità/integrità termica, in linea con gli standards - e.g., ISO 6781:1983 and ISO 9972: 2015)
        ii. Il potenziale di riscaldamento globale GWP (Global Warming Potential ovvero potenziale di riscaldamento globale sul ciclo-vita dell'edificio) del ciclo di vita dell'edificio calcolato per ogni fase;
- **Mutui di Ristrutturazione**: valutazione di allineamento ai **Substantial Contribution (SC)** definiti, quali alternativi, dalla Tassonomia Europea:
  1. Interventi che interessano +25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio, come stabilito dalla Legge del 3 agosto 2013 n.90, che attua la direttiva 2010/31/EU (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE);
  2. Riduzione della PED di almeno il 30% (confronto della PED prima e dopo la ristrutturazione contenuto nell'APE).

  Tali indicazioni sono applicabili anche alla finalità Acquisto + Ristrutturazione.
- Mutui di Costruzione: valutazione di allineamento ai Substantial Contribution (SC) definiti dalla Tassonomia Europea:
  1. Edificio < 5000 mq: fabbisogno di PED almeno del 10% inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB);
  2. Edificio > 5000 mq:
     i. Edificio sottoposto a prove di ermeticità e di integrità termica (attestate tramite certificazioni di eseguiti test di ermeticità/integrità termica, in linea con gli standards - e.g., ISO 6781:1983 and ISO 9972:2015)
     ii. Il potenziale di riscaldamento globale GWP (Global Warming Potential ovvero potenziale di riscaldamento globale sul ciclo-vita dell'edificio) del ciclo di vita dell'edificio calcolato per ogni fase. La Metodologia applicata dalla Banca per definire l'allineamento dell'immobile oggetto di finanziamento alle regole della Tassonomia Europea, fa riferimento a soglie PED per zona climatica frutto di uno studio condotto da CRIF S.p.A. in collaborazione con il Comitato Termotecnico Italiano.

Per edificio si intende l'immobile oggetto della perizia immobiliare ai fini della concessione del mutuo.

IMMOBILI RESIDENZIALI		FASCIA CLIMATICA A	B	C	D	E	F
		Valori soglia espressi in KWh/mq anno					
Anno Costruzione **<= 2020**	Classe energetica **A** oppure **Top 15% PED** (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno)	**55**	**55**	**60**	**65**	**100**	**105**
Anno Costruzione **> 2020**	**NZEB 10% PED** (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno)	**40**	**40**	**40**	**45**	**70**	**70**

Tabella contenente i valori soglia da prendere a riferimento per mutui di Acquisto e Costruzione

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, di seguito alcuni esempi di applicazione della tabella:

- In caso di Acquisto di un immobile ad uso residenziale e costruito prima del 2020 e ubicato a Torino (zona climatica E), per accedere all'offerta Green della Banca, sarà necessario che:

  - la classe energetica del bene sia pari o superiore ad A, oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) non sia superiore a 100

  Al contrario, non sarà possibile accedere all'offerta Green della Banca nel caso in cui per lo stesso immobile costruito prima del 2020 e ubicato a Torino (zona climatica E):
  - la classe energetica dell'immobile sia inferiore ad A (ovvero minore efficienza energetica come, ad esempio, la classe D), oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) sia superiore a 100 (ad esempio 105)

- In caso di Ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale con indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) prima dell'intervento di riqualificazione pari a 130 KWh/mq anno (PED), sarà necessario che:

  - l'intervento di riqualificazione riguardi più del 25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE) oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) al termine dei lavori di riqualificazione non superi il valore di 91 KWh/mq anno (la riduzione percentuale tra il valore della PED prima e dopo i lavori di ristrutturazione è pari al 30%).

  Al contrario, non sarà possibile accedere all'offerta Green della Banca nel caso in cui per lo stesso immobile ad uso residenziale con indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) prima dell'intervento di riqualificazione pari a 130 KWh/mq anno:
  - l'intervento di riqualificazione riguardi meno del 25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE) oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) al termine dei lavori di riqualificazione sia ad esempio pari a 100 KWh/mq anno (in questo caso la riduzione percentuale tra il valore della PED prima e dopo i lavori di ristrutturazione è inferiore al 30%).

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile/PED ed è necessario per identificare il finanziamento come Green e accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard.
L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.

Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'APE che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Offerta, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.
Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.
Per evitare oneri aggiuntivi al cliente, Intesa Sanpaolo ha identificato un servizio di certificazione energetica a valle di un'eventuale riqualificazione dell'immobile, effettuato da tecnici specializzati in occasione della perizia di chiusura lavori, il cui costo connesso sarà totalmente a carico della Banca. Nel caso di finalità acquisto/costruzione/surroga la certificazione APE dovrà essere prodotta dal cliente prima della stipula del mutuo.

Per i mutui con finalità Costruzione/Ristrutturazione, qualora nella disponibilità del cliente e su iniziativa facoltativa dello stesso, può essere consegnata alla Banca la seguente documentazione:

- Report CAM o in alternativa i seguenti tre documenti:
  - Piano gestione rifiuti
  - Piano disassemblaggio e fine vita
  - Piano ambientale di cantierizzazione

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- **Regolamento (UE) 852/2020** che definisce quando un'attività economica è sostenibile dal punto di vista climatico e ambientale;
- **Regolamento Delegato (UE) 2021/2139** (detto anche "Atto Clima" o "Climate Delegated Act") che definisce i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni un'attività economica contribuisce in modo sostanziale ai primi due obiettivi ambientali. (i.e., mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici);
- **Regolamento Delegato (UE) 2021/2178** (detto anche "Disclosure Delegated Act") che specifica il contenuto, la metodologia e il set informativo che deve essere divulgato nella dichiarazione di carattere non finanziario. Per quanto riguarda gli enti creditizi, il Regolamento Delegato (UE) 2021/2178 richiede – tra i vari KPI – la pubblicazione del Green Asset Ratio (GAR);
- **Regolamento Delegato (UE) 2022/1214** integra l'Atto Delegato sul Clima per quanto riguarda le attività economiche nei settori energetici del gas fossile e del nucleare;
- **Regolamento Delegato (UE) 2023/2485** (detto anche "Amendements to the Climate Delegated Act") modifica l'Atto Delegato sul Clima, introducendo nuove attività economiche per gli obiettivi ambientali di mitigazione del cambiamento climatico e adattamento ai cambiamenti climatici;
- **Regolamento Delegato (UE) 2023/2486** (detto anche "Taxonomy Environmental Delegated Act") fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni un'attività economica contribuisce in modo sostanziale agli ulteriori quattro obiettivi ambientali;
- Infine, con riferimento alla materia oggetto del presente documento, si richiamano anche due documenti normativi interni del Gruppo: "Linee guida per il governo dei rischi ambientali, sociali e di governance (ESG) di Gruppo" e "Linee guida per l'approvazione di nuovi prodotti, servizi e attività destinati a un determinato target di clientela".

L'offerta Green è disponibile per i seguenti piani di rimborso:

- Piano Base;
- Piano Base Light;
- Piano Multiopzione;
- Piano Bilanciato.

MutuoUp è abbinabile all'offerta Green esclusivamente per la finalità di acquisto prima casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia), con piano di rimborso Piano Base.
Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a MutuoUp occorre far riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche – Piano Base" e "Promozioni" del presente documento.
Si rimanda alle caratteristiche dei singoli Piani per verificarne il dettaglio.

Di norma è possibile finanziarie fino all'80% del valore dell'immobile. Per alcuni piani, finalità ed età è possibile finanziarie anche fino al 100%, ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera. Per il dettaglio si rinvia alla sezione "Dettaglio delle condizioni economiche" relative al mutuo Domus.
Per le condizioni economiche applicate all'offerta Green occorre fare riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche" del presente documento informativo.

Mutuo Domus Variabile con finalità abitativa e di surroga

Mutuo Domus Variabile è un mutuo ipotecario a tasso variabile o a componente variabile, flessibile e modulare, pensato per i Clienti che desiderano usufruire di condizioni di tasso che, con modalità diverse, variano secondo gli andamenti dei tassi di mercato. È possibile modulare tale variabilità scegliendo specifici piani di rimborso che conferiscono al mutuo un differente grado di tutela dal rischio di eccessivi rialzi delle condizioni. Le rate sono di norma solo mensili.

Per l'erogazione del mutuo, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del finanziamento potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa. Qualora il Cliente decida di aprire un conto corrente presso la Banca finanziatrice può essere proposto XME Conto. Per ulteriori dettagli sul conto corrente si rinvia alla sezione "Altro" del presente documento informativo oppure allo specifico Foglio Informativo e relativo Fascicolo dei fogli informativi dei servizi accessori.

Il Cliente deve assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. Per i requisiti minimi e le caratteristiche della polizza incendio si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente documento informativo.

A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado su di un immobile situato in Italia. La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi. Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito. La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.
Mutuo Domus può essere concesso per le seguenti finalità:

- acquisto;
- acquisto e ristrutturazione;
- costruzione o ristrutturazione;
- piccola ristrutturazione;
- compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita)[1];
- acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria debitamente documentata;
- acquisto/ ristrutturazione/costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia;
- portabilità tramite surroga, vale a dire la possibilità di "trasferire" presso la Banca, attraverso un'operazione gratuita, un mutuo fondiario, originariamente erogato da altro Istituto, garantito da un'ipoteca sull'immobile ad uso abitativo situato in Italia (anche in caso di immobili prefabbricati in bioedilizia). L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.

Il finanziamento di immobili prefabbricati in bioedilizia è destinato a immobili costruiti dal 2008 in poi, ovvero quelle realizzate nel rispetto dei requisiti tecnici indicati nel D.M. 14/01/2008 (Testo Unico dell'edilizia) con l'esclusione degli immobili realizzati con tipologie costruttive di nicchia relativamente alle quali non ci sia una adeguata sperimentazione sul comportamento dei materiali e, conseguentemente, sulla tenuta del valore di detti immobili nel tempo. Per tali immobili è necessario fornire Attestato di Prestazione Energetica (APE) e Certificazione che attesti la qualità dei processi produttivi adottati dalla ditta costruttrice.

Mutuo Domus può inoltre essere concesso per l'acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica (prodotto dedicato al finanziamento dei cantieri edilizi); il Cliente-acquirente dell'immobile può optare, in questo caso, per l'accollo di una quota del predetto mutuo, personalizzando, con il consenso della Banca, la durata, la periodicità della rata e il tipo di tasso, nei limiti ed alle condizioni descritte in questo documento informativo.

[1] A fronte di quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208) il contribuente che acquista una nuova abitazione ma risulta già titolare di un immobile per il quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa" può avvalersi di nuovo dell'agevolazione purché dismetta la precedente abitazione entro un anno dal nuovo acquisto. Nel caso in cui la vendita del precedente immobile non avvenga nei termini indicati, l'inadempienza determina l'accertamento della differenza d'imposta e l'applicazione delle sanzioni esclusivamente nei confronti della parte mutuataria.

Mutuo Domus è disponibile anche per i clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici) con età inferiore ai 40 anni. In questo caso il mutuo può avere un importo massimo di 400.000 euro e deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile situato in Italia su cui viene iscritta l'ipoteca (con un massimo di 2 intestatari). È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore.

I lavoratori atipici devono essere assunti a tempo determinato da più di 6 mesi, avere un contratto di lavoro con durata residua di almeno 4 mesi dalla richiesta di mutuo ed aver lavorato almeno 18 mesi negli ultimi due anni; per i cittadini non italiani è necessaria un'anzianità lavorativa di almeno tre anni.

Nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 40 anni al momento della stipula, il mutuo è assistito dalla Polizza Lavoratori Atipici, che riconosce, alla Banca, beneficiaria delle prestazioni, il pagamento di un indennizzo in caso di perdita di impiego del mutuatario. La copertura assicurativa, prestata da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. non comporta oneri aggiuntivi per il cliente, il Cliente acquisisce a titolo gratuito la copertura assicurativa Perdita di Impiego.

Ai fini della Polizza è convenzionalmente definito Lavoratore Atipico il lavoratore che svolge un'attività lavorativa diversa da lavoro autonomo o da lavoro dipendente a tempo pieno e a tempo indeterminato.

Mutuo Domus è disponibile anche per i clienti con contratto di lavoro a tempo indeterminato a tutele crescenti. Mutuo Domus è rivolto a clienti consumatori di età superiore ai 18 anni alla stipula.

Il cliente non può avere più di 80 anni (81 non compiuti) alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste. In caso di mutuo giovani il cliente non può avere più di 76 anni alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste.

I Piani di Rimborso

In relazione alle sue esigenze finanziarie, il Cliente può scegliere uno tra i seguenti piani di rimborso:

- Piano Base (Mutuo a tasso variabile, denominato Aedifica a Tasso Variabile in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore);
- Piano Base Light (Mutuo a tasso variabile);
- Multiopzione (Mutuo a tasso misto, denominato Aedifica Mix Multiopzione in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore);
- Piano Bilanciato (Mutuo a due tipi di tasso, denominato Aedifica Mix in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore);
- CAP di Tasso (Mutuo a tasso variabile, denominato Aedifica Block in caso di accollo di quota di mutuo da costruttore);
- Rientro Libero (Mutuo a tasso variabile).

A cosa servono:

- il Piano Base, Multiopzione, Piano Bilanciato, Cap di Tasso si possono applicare ai contratti di mutuo aventi ad oggetto un immobile a uso abitativo, situato in Italia, con le seguenti finalità:
  - acquisto;
  - acquisto e ristrutturazione;
  - acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria;
  - acquisto/ ristrutturazione/costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia;
  - costruzione o ristrutturazione;
  - piccola ristrutturazione;
  - portabilità tramite surroga (anche in caso di immobili prefabbricati in bioedilizia).

Tali piani di applicano anche all'acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo.

- il Piano Base Light si può applicare unicamente alla finalità compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita) anche per l'acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e di immobili prefabbricati in bioedilizia.

Il piano Rientro Libero è destinato alle finalità: acquisto, acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia.

Di norma è possibile finanziarie fino all'80% del valore dell'immobile. Per alcuni piani, finalità ed età è possibile finanziarie anche fino al 100%, ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera. Per il dettaglio si rinvia alla sezione "Dettaglio delle condizioni economiche" relative al mutuo Domus.

La scelta di contrarre un mutuo per un importo significativo rispetto al valore dell'immobile (ad esempio per importi superiori all'80% di tale valore) può comportare che, in caso di fluttuazioni negative del mercato immobiliare e conseguente svalutazione dell'immobile, il debito assunto superi il valore stesso del bene oggetto del finanziamento.
In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore all'80% del valore dell'immobile:

- il mutuo deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca che dovranno fornire che dovranno fornire la specifica documentazione prevista nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito;
- è possibile intestare il mutuo anche ad altri nominativi in aggiunta agli acquirenti dell'immobile (massimo 4 intestatari/massimo 2 intestatari nel caso di lavoratori atipici e Mutuo Giovani);
- in presenza di fideiussori (massimo 2), il numero di soggetti coinvolti (intestatari + fideiussori) non può comunque superare il numero massimo di 4 persone (massimo 3 persone nel caso di lavoratori atipici e Mutuo Giovani);
- tutti i richiedenti (e gli eventuali fideiussori) che svolgono attività di lavoro dipendente devono essere assunti con un contratto di lavoro a tempo indeterminato e aver superato il periodo di prova, ovvero i soli richiedenti lavoratori atipici under 40 devono aver rispettato i requisiti previsti sopra specificati nel paragrafo Mutuo Domus Variabile con finalità abitativa e di surroga;
- tutti i richiedenti (e gli eventuali fideiussori) lavoratori autonomi o professionisti devono avere un'anzianità lavorativa di almeno 2 anni;
- per i cittadini non italiani è necessaria un'anzianità lavorativa di almeno tre anni (sia nel caso di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato sia di lavoratori autonomi/professionisti);
- i cittadini stranieri (sia comunitari che extra comunitari) devono risiedere in Italia da almeno 36 mesi al momento della richiesta di mutuo. Nel caso di cittadini extracomunitari lavoratori atipici è richiesta la residenza in Italia da almeno 60 mesi.
- l'età dei richiedenti non deve essere superiore a 80 anni alla scadenza del mutuo (81 non compiuti) e non superiore a 45 anni (46 non compiuti) al momento della stipula. In caso di mutuo giovani il cliente non può avere più di 76 anni alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste.

Durata del finanziamento

Alla durata prevista per la tipologia di piano si somma il periodo di preammortamento tecnico. Tale periodo decorre:

- dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo;

- dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.

In caso di piano base light al termine del periodo di preammortamento tecnico decorre il preammortamento finanziario.

Per i piani di rimborso che lo prevedono, opera un preammortamento finanziario di durata variabile che decorre dal termine del preammortamento tecnico e si conclude con l'inizio dell'ammortamento.

Di seguito è rappresentata la durata del preammortamento finanziario per piano di rimborso "Piano base light", richiedibile per la tipologia di clientela e le finalità indicate:

PIANO BASE LIGHT – TASSO VARIABILE		
Prodotto/Finalità	**Preammortamento tecnico**	**Preammortamento finanziario**
Mutuo Domus – finalità Compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia)	Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia il periodo di preammortamento finanziario. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo decorre il periodo di preammortamento finanziario.	1 anno
Mutuo Giovani – finalità Compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia)		1 anno
Mutuo In Tasca – finalità Compravendita prima casa (anche immobili prefabbricati in bioedilizia)		1 anno

Caratteristiche Piani di Rimborso

Piano Base

Il Piano Base si caratterizza per il tasso di interesse e la rata di ammortamento che variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese o MRO della BCE) stabilito contrattualmente.

Piano Base Light

Il Piano Base Light si caratterizza per:

- un tasso di interesse e una rata che variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese o MRO della BCE), stabilito contrattualmente che regola il periodo di preammortamento tecnico, di preammortamento finanziario e quello successivo di ammortamento;
- un periodo di preammortamento finanziario di un anno durante il quale il cliente paga rate mensili composte da soli interessi unitamente alla prima rata di preammortamento finanziario saranno corrisposti gli interessi maturati nel periodo di preammortamento tecnico. Nel periodo di preammortamento finanziario il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale;
- un periodo di ammortamento, che inizia al termine del periodo di preammortamento finanziario, a partire dal quale il cliente comincia a rimborsare il capitale e paga quindi rate mensili composte da quota capitale e quota interessi;
- alla fine del periodo di preammortamento finanziario la rata aumenta poiché il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'importo della rata sarà comunque influenzato anche dall'andamento dell'indice di riferimento.

La durata del periodo di preammortamento finanziario è sempre pari a 1 anno, per la finalità compravendita prima casa (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia), indipendentemente dall'età del richiedente del Mutuo Domus. L'ammontare del montante finale è influenzato dalle rate di soli interessi pagate nel periodo di preammortamento finanziario.

Multiopzione

Il Multiopzione permette di personalizzare il piano di ammortamento modificando nel tempo la tipologia di tasso scelta inizialmente. Infatti, il tasso di interesse, variabile per il primo periodo (triennale o quinquennale), può cambiare o restare tale a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il Multiopzione è disponibile nelle varianti Triennale e Quinquennale: l'ammortamento del mutuo inizia a tasso variabile e il Cliente può scegliere gratuitamente, ogni 3 o 5 anni, il tasso di ammortamento, fisso o variabile, per il periodo successivo. In mancanza dell'esercizio dell'opzione il mutuo verrà regolato a tasso variabile.

Piano Bilanciato

Il Piano Bilanciato permette di combinare la sicurezza del tasso fisso con la flessibilità del variabile. Al momento della richiesta, infatti, è possibile scegliere la quota di mutuo finanziato a tasso fisso e quella a tasso variabile, secondo differenti combinazioni. La combinazione tra quota a tasso fisso e quota a tasso variabile resta fissa per tutta la durata del contratto.

Le combinazioni di quote di tasso fisso e variabile disponibili sono:

- 70% quota a Tasso Variabile e 30% quota a Tasso Fisso;
- 60% quota a Tasso Variabile e 40% quota a Tasso Fisso.

Il piano consente di beneficiare del tasso variabile, limitato alla sola quota predeterminata, riducendo i rischi di un eventuale rialzo dei tassi anche se, di contro, in caso di diminuzione dei tassi di riferimento, solo una parte ne subisce la riduzione.

CAP di Tasso

Il piano CAP di Tasso permette di limitare i rischi di rialzo del tasso variabile grazie ad un tetto massimo (CAP) definito contrattualmente. Il tasso infatti non può superare, per la durata prescelta dal Cliente, quello massimo fissato in contratto. Il piano prevede due differenti versioni:

- CAP di Tasso per metà durata del mutuo: il tetto massimo di tasso è previsto solo per la prima metà della durata del finanziamento;
- CAP di Tasso per tutta la durata del mutuo: il tetto massimo di tasso è previsto per tutta la durata del finanziamento.

Rientro Libero

Il piano Rientro Libero consente di personalizzare, all'interno di parametri previsti contrattualmente, i rimborsi delle quote in base alle proprie disponibilità. È una formula per chi dispone di entrate mensili non costanti ma redditi annuali adeguati, oppure può contare su un reddito di base e prevede entrate straordinarie future.

Il piano prevede il pagamento di rate formate solo da quote interessi. Il capitale originario è rimborsato nella misura liberamente scelta dal mutuatario, purché nel rispetto delle scadenze e delle percentuali minime prestabilite contrattualmente e nel seguito riportate:

Durata 10 anni:

- almeno il 25% del capitale entro la fine del 3° anno;
- almeno il 55% del capitale entro la fine del 6° anno;
- il restante 45% del capitale entro la fine del 10° anno.

Durata 15 anni:

- almeno il 15% del capitale entro la fine del 3° anno;
- almeno il 35% del capitale entro la fine del 6° anno;
- almeno il 60% del capitale entro la fine del 10° anno;
- il restante 40% del capitale entro la fine del 15° anno.

Durata 20 anni:

- almeno il 10% del capitale entro la fine del 3° anno;
- almeno il 25% del capitale entro la fine del 6° anno;
- almeno il 40% del capitale entro la fine del 10° anno;
- almeno il 70% del capitale entro la fine del 15° anno;
- il restante 30% del capitale entro la fine del 20° anno.

Durata 25 anni:

- almeno il 10% del capitale entro la fine del 3° anno;
- almeno il 15% del capitale entro la fine del 6° anno;
- almeno il 30% del capitale entro la fine del 10° anno;
- almeno il 50% del capitale entro la fine del 15° anno;
- almeno il 70% del capitale entro la fine del 20° anno;
- il restante 30% del capitale entro la fine del 25° anno.

Se il mutuatario non rispetta le scadenze indicate nel piano di ammortamento per il rimborso delle quote capitale, la Banca ha la facoltà di trasformare il mutuo in un mutuo a tasso variabile con rate mensili comprensive sia di quote interessi che di quote capitale, a partire dalla data immediatamente successiva a quella del mancato rispetto del termine.

In tale caso, viene inviata un'apposita comunicazione al mutuatario con il nuovo piano di ammortamento.

Il piano Rientro Libero, in considerazione delle particolari modalità di rimborso delle quote capitale concesse dalla Banca in via esclusiva al mutuatario, non può essere accollato a terzi mantenendo le caratteristiche originarie di ammortamento.

In caso di accollo del mutuo a terzi il mutuatario deve, prima della stipula dei contratti di trasferimento della proprietà, chiedere alla Banca, a mezzo lettera raccomandata A/R, che il mutuo sia trasformato in un mutuo a tasso variabile con rate mensili. La Banca procede a tale trasformazione, dandone comunicazione al mutuatario con lettera raccomandata A/R allegando il nuovo piano di ammortamento, a condizione che il mutuo sia al corrente con i pagamenti.

La decorrenza del nuovo piano di ammortamento è la rata successiva a quella in scadenza al momento della richiesta di trasformazione.

Indipendentemente dalla richiesta di trasformazione, il mutuatario per sé, successori ed aventi causa, si obbliga comunque a comunicare alla Banca l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà dei cespiti cauzionali, con accollo del mutuo, entro sessanta giorni dalla data di stipulazione dei relativi contratti, corredando la comunicazione con la copia autentica degli stessi.

Mutuo Giovani

Con "Mutuo Giovani" a tasso variabile si identifica il mutuo ipotecario Domus Variabile che può essere concesso solo a clienti consumatori di età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti) al momento della stipula[2] per le seguenti finalità:

- acquisto prima casa;
- compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita);
- acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia (prima casa).
- acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria (prima casa).

Mutuo Giovani consente di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile con i seguenti piani di rimborso:

- **Piano Base**,
- **Piano Base Light**.

Mutuo Giovani è disponibile anche per i clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici). In questo caso il mutuo può avere un importo massimo di 400.000 euro e deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile situato in Italia su cui viene iscritta l'ipoteca (con un massimo di 2 intestatari). È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore.

I lavoratori atipici devono essere assunti a tempo determinato da più di 6 mesi, avere un contratto di lavoro con durata residua di almeno 4 mesi dalla richiesta di mutuo ed aver lavorato almeno 18 mesi negli ultimi due anni.

Nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 36 anni al momento della stipula, il mutuo è assistito dalla Polizza Lavoratori Atipici, che riconosce, alla Banca, beneficiaria delle prestazioni, il pagamento di un indennizzo in caso di perdita di impiego del mutuatario. La copertura assicurativa, prestata da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. non comporta oneri aggiuntivi per il cliente, il Cliente acquisisce a titolo gratuito la copertura assicurativa Perdita di Impiego.

Ai fini della Polizza è convenzionalmente definito Lavoratore Atipico il lavoratore che svolge un'attività lavorativa diversa da lavoro autonomo o da lavoro dipendente a tempo pieno e a tempo indeterminato.
La Compagnia riconosce alla Banca un indennizzo pari alla rata mensile del mutuo (fino a un importo massimo di 1.500,00 euro), con un massimo di 15 rate mensili per ogni evento di disoccupazione. Se il mutuo è cointestato a due lavoratori atipici, i limiti massimi sono dimezzati. La polizza ha durata decennale e opera a partire dal primo evento di disoccupazione occorso al mutuatario assicurato, per un massimo di due eventi indennizzabili nel corso della durata contrattuale. La prima rata di mutuo sarà pagata solo trascorsi almeno 30 giorni consecutivi di disoccupazione. In caso di precedente evento di

[2] In caso di cointestazione tutti i clienti devono avere un'età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti).

disoccupazione, un nuovo evento di disoccupazione è indennizzato solo se il cliente ha lavorato per almeno 90 giorni.

La Banca paga il premio di polizza ed è beneficiaria delle coperture; la Compagnia, pertanto, versa alla Banca l'indennizzo previsto in caso di sinistro.

I contenuti e i requisiti della Polizza Lavoratori Atipici sono riepilogati nel set informativo disponibile presso le Filiali della Banca e sul sito internet della Compagnia www.intesasanpaoloprotezione.com

Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a Mutuo Giovani occorre fare riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche" e "Promozioni" del presente documento informativo.

MutuoUp (non più in vendita dal 18/03/2026)

Con "MutuoUp" a tasso variabile si identifica un mutuo ipotecario che può essere concesso solo a clienti consumatori composto da un importo iniziale erogato per l'acquisto dell'immobile e da una somma di liquidità aggiuntiva che può essere erogata, su richiesta del cliente, in un momento successivo.

MutuoUp è disponibile esclusivamente per la finalità di acquisto dell'immobile (sia prima che seconda casa) e consente di finanziare fino al 95% del valore dell'immobile (elevabile al 100% nel caso di finalità acquisto prima casa) con piano di rimborso Piano Base.
Il mutuo non è disponibile per l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e per l'acquisto di immobili prefabbricati in bioedilizia.

La quota aggiuntiva:

- non può essere superiore al 10% dell'importo del mutuo erogato, con un limite minimo di € 3.000, nel rispetto dei LTV e degli importi massimi previsti;
- può essere erogata, su richiesta del cliente, successivamente al pagamento della prima rata ed entro 12 mesi dalla data di stipula del mutuo, a condizione che tutte le rate siano state regolarmente pagate alle scadenze previste ed il mutuo non sia sospeso;
- può essere richiesta una sola volta, anche per un importo inferiore a quanto previsto in contratto, presso la propria Filiale di riferimento e senza necessità di produrre preventivi di spesa a supporto;
- non può essere richiesta nei seguenti periodi:
  - nei tre giorni lavorativi antecedenti la scadenza della rata del mutuo in caso di pagamento con addebito in conto corrente;
  - negli otto giorni lavorativi antecedenti la scadenza della rata del mutuo in caso di pagamento tramite addebito diretto Sepa (SDD);
- in caso di pagamento con MAV la richiesta potrà essere presentata in qualsiasi momento purché il MAV relativo alla rata in corso non sia stato pagato in anticipo rispetto alla scadenza della rata medesima. Qualora il pagamento fosse stato eseguito in anticipo rispetto alla scadenza della rata, la richiesta di erogazione della somma potrà essere effettuata successivamente a tale data.

In fase di erogazione della quota aggiuntiva viene prodotto un nuovo piano di ammortamento e di conseguenza vengono ricalcolate le rate future e il TAEG.

Per il nuovo piano di ammortamento viene utilizzato:

- il debito residuo del mutuo erogato per l'acquisto più la quota aggiuntiva richiesta;
- il tasso, definito in sede di contratto, corrispondente all'eventuale nuovo rapporto LTV che si è venuto a determinare sommando all'importo del mutuo già erogato per l'acquisto, l'importo della quota aggiuntiva richiesta;
- la durata residua del mutuo erogato per l'acquisto.

Si specifica che l'imposta sostitutiva relativa alla quota aggiuntiva è percepita al momento della richiesta dell'erogazione di tale somma nella misura prevista dalla legge protempore vigente per la finalità liquidità.
In caso di acquisto prima casa l'imposta sostitutiva e gli interessi maturati sulla sola quota aggiuntiva non potranno beneficiare della detrazione fiscale prevista per legge.

Per le condizioni economiche e le promozioni applicate a MutuoUp occorre far riferimento alle sezioni "Dettaglio delle condizioni economiche – Piano Base" e "Promozioni" del presente documento informativo. In caso di clienti con età

inferiore a 36 anni che acquistano la prima casa far riferimento alle condizioni economiche/promozioni previste per il Mutuo Giovani Piano Base.

Opzioni aggiuntive

Mutuo Domus Variabile consente al Cliente di abbinare al piano di rimborso prescelto (solo Piano Base e Piano Base Light), nel rispetto delle regole di compatibilità, le seguenti opzioni di flessibilità personalizzando sempre più la soluzione più adatta alle sue esigenze finanziarie.

Sospensione rate

(non prevista per le finalità: acquisto più ristrutturazione, costruzione, ristrutturazione o ristrutturazione/costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia)

La Sospensione rate consente al Cliente di sospendere il pagamento di un massimo di 6 rate consecutive. L'opzione può essere attivata al massimo per 3 volte nel corso della vita del mutuo. Pertanto, a seguito dell'esercizio della Sospensione rate, la durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione (fino ad un massimo di 18).

La Sospensione rate può essere attivabile:

- tramite domanda scritta firmata da tutti i mutuatari;
- se sono passati almeno 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo (in caso di Piano Base Light devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario);
- se i pagamenti delle rate sono regolari.

Tra un periodo di sospensione delle rate ed il successivo è necessario che siano state regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo.

Nei periodi di sospensione delle rate maturano gli interessi calcolati al tasso stabilito dal contratto. Tali interessi sono pagati dal mutuatario al termine del periodo di sospensione, dividendo l'importo dovuto in parti costanti sulle restanti rate del finanziamento.

Flessibilità durata

(non prevista per le finalità: acquisto più ristrutturazione, costruzione, ristrutturazione o acquisto / ristrutturazione / costruzione di immobile prefabbricato in bioedilizia)

La Flessibilità durata prevede di allungare o accorciare la durata del mutuo di un massimo di 10 anni, con le seguenti modalità:

- tramite richiesta scritta firmata da ciascun mutuatario;
- dopo 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo (in caso di Piano Base Light dopo 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario);
- in presenza di pagamenti regolari delle rate;
- non durante il periodo di sospensione rate;
- per una sola volta nel corso della durata del mutuo;
- se alla nuova scadenza del mutuo l'età della parte mutuataria (o del più anziano in caso di cointestazione) non supera i 76 anni (ovvero 77 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

La durata complessiva del mutuo (allungamento compreso) non può superare i 40 anni (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di sospensione rate).

L'opzione Flessibilità durata potrà essere acquistata previa verifica dell'età del mutuatario più anziano, al momento della sottoscrizione del mutuo, e della durata del mutuo scelta, al fine di consentire l'esercizio dell'opzione nel rispetto del limite di età sopra riportato (pari a 75 anni ovvero 76 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

Le opzioni aggiuntive non sono previste in caso di:

- accollo di quota di mutuo edilizio del costruttore;
- Mutuo Domus con contributo del costruttore.

Le opzioni aggiuntive sono facoltative e la concessione è subordinata alla valutazione della banca.

Qualora non abbinate in fase di sottoscrizione del mutuo, le opzioni potranno essere acquistate durante l'ammortamento sottoscrivendo una scrittura integrativa.

Promozioni

Promozione Mutui Abitativi e Surroga

Nell'offerta rilasciata dalla Banca sarà possibile prendere visione delle condizioni di tasso in promozione rispetto alle condizioni economiche riportate nel presente documento e valide per il mese in corso.

Inoltre, nel caso di MutuoUp il costo per l'erogazione della quota aggiuntiva è gratuito.

Promozione Mutuo Giovani

Per i clienti con età inferiore ai 36 anni alla stipula che acquistano la prima casa[3] e richiedono il Mutuo Giovani, la Banca offre:

- Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento: gratuita;
- attivazione sospensione rate: gratuita;
- attivazione flessibilità durata: gratuita.

Nell'offerta rilasciata dalla Banca sarà possibile prendere visione anche delle eventuali condizioni di tasso in promozione rispetto alle condizioni economiche riportate nel presente documento e valide per il mese in corso.

Inoltre, nel caso di MutuoUp il costo per l'erogazione della quota aggiuntiva è gratuito.

La promozione non si applica qualora il mutuo sia cointestato con un soggetto di età pari o superiore a 36 anni alla stipula del mutuo.

Le Promozioni sopra riportate non sono cumulabili con le condizioni economiche specifiche (riguardanti i tassi e/o le spese del mutuo), derivanti da accordi stipulati dalla Banca con Enti, Associazioni o Società (grazie alla concessione di contributi per l'erogazione di finanziamenti a condizioni agevolate); in tali casi il cliente in possesso dei requisiti potrà scegliere se usufruire delle condizioni previste da tali Accordi ovvero dalle Promozioni.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Finanziamenti denominati in valuta estera

Il mutuo, regolato in euro, è denominato in valuta estera - secondo quanto previsto dall'articolo120-quaterdecies del T.U.B. e relative Disposizioni attuative - se il consumatore, al momento della conclusione del contratto:

- percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il contratto; ovvero:
- ha la residenza in uno stato membro dell'unione Europea la cui valuta è diversa da quella in cui è denominato il finanziamento.

Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del paese in cui ha la residenza al momento della conclusione del contratto) rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione, incide sull'importo totale dovuto.

Ai sensi di legge, il Cliente ha il diritto di convertire la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del consumatore:

a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;

b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il diritto di conversione può essere esercitato dal Cliente quando la variazione del tasso di cambio rispetto all'euro è pari o superiore al venti per cento in relazione al momento della conclusione del contratto.

[3] Anche in caso di finalità compravendita "prima casa" – acquisto prima della vendita, acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia e di acquisto tramite la partecipazione ad asta giudiziaria.

Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 80% del valore dell'immobile a garanzia.

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 internet della Banca.

Principali condizioni economiche.

Quanto può costare il finanziamento.

Importo totale del credito / Costo totale del credito / Importo totale dovuto dal Cliente / Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG).

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.

Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di preammortamento finanziario (in caso di piano base light), gli interessi di ammortamento e le spese, ove previste, relative a: istruttoria[1], perizia[2], incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva[3], assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato[4].

[1] le spese di istruttoria, ove previste, sono considerate pari a 1.050 euro per LTV fino a 80% e a 1.350 euro per LTV maggiore di 80%.

[2] tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = € 320.

[3] l'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa). Nel caso di finalità portabilità tramite surroga l'imposta sostitutiva è esente.

[4] Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Incendio Mutui commercializzata dalla banca. Il **cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione** che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - MutuoUp

Il TAEG è calcolato alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) per un mutuo di importo complessivo di € 110.000,00 con durata 30 anni. Si ipotizzano tre situazioni:

- L'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV inferiore all'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata alla prima data utile) resta sempre nella fascia di LTV fino all'80%;
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata alla prima data utile) passa al range di LTV successivo 80,01% e 95%.
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'95% e il LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata) passa al range di LTV successivo 95,01% e 100%.

Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di ammortamento e le spese, ove previste, relative a: istruttoria[1], perizia[2], incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva[3], costo attivazione quota aggiuntiva[4], assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato[5].

[1] le spese di istruttoria sono calcolate sull'LTV corrispondente alla quota relativa al mutuo per l'acquisto dell'immobile e sono pari a 1.050 euro per LTV fino a 80% e a 1.350 euro per LTV maggiori di 80%.

[2] tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata di € 100.000 = € 320, calcolate sull'importo del mutuo per l'acquisto;

[3] l'imposta sostitutiva è calcolata: per il mutuo relativo all'acquisto sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa), per la quota aggiuntiva sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per la liquidità).

[4] Costo attivazione quota aggiuntiva pari a 0 € in quanto oggetto di promozione.

[5] Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca. Il **cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione** che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato (*)

Durata massima specifico prodotto	Importo premio
Stima valore assicurabile per LTV fino a 80% : 117.000 euro	
25 Piano Bilanciato - Rientro Libero	605,48
30 Piano Base - Multiopzione - Cap di Tasso	726,57
31 Piano Base Light	750,79
Stima Valore Assicurabile per LTV > 80% e fino a 95% : 76.000 euro	
30 Piano Base - Multiopzione - Cap di Tasso	471,96
31 Piano Base Light	487,69
Stima Valore Assicurabile per LTV > 95% e fino a 100% : 72.000 euro	
30 Piano Base - Cap di Tasso	447,12
31 Piano Base Light	462,02
30 Piano Base solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa	447,12
31 Piano Base Light solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto 1^ casa e/o compravendita "prima casa"	462,02

(*) l'importo della Polizza Incendio Mutui fornita da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. è stato calcolato applicando il tasso lordo fisso dello 0,207 per mille alla somma assicurata (pari al Valore Assicurabile risultante dalla perizia), moltiplicato per gli anni di durata del contratto. La Polizza Incendio Mutui non assicura gli immobili prefabbricati in bioedilizia; per tale tipologia di beni dovrà quindi essere acquisita una specifica copertura assicurativa presso altra compagnia di assicurazione.

Mutuo Domus Variabile - Piano Base (durata 30 anni- importo 100.000 €)	TAEG	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,405%	€ 98.380,00	€ 57.559,78	€ 155.939,78
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,616%	€ 98.380,00	€ 61.558,02	€ 159.938,02
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese.	4,360%	€ 98.080,00	€ 76.027,44	€ 174.107,44
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,573%	€ 98.080,00	€ 80.268,60	€ 178.348,60
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese.	4,358%	€ 98.080,00	€ 76.002,60	€ 174.082,60
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,571%	€ 98.080,00	€ 80.243,76	€ 178.323,76
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese (solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto prima casa).	4,358%	€ 98.080,00	€ 76.002,60	€ 174.082,60
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE (solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto prima casa)	4,571%	€ 98.080,00	€ 80.243,76	€ 178.323,76
- finalità portabilità tramite surroga				

- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,271%	€ 100.000,00	€ 55.939,78	€ 155.939,78
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,480%	€ 100.000,00	€ 59.938,02	€ 159.938,02
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese.	4,191%	€ 100.000,00	€ 74.107,44	€ 174.107,44
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,402%	€ 100.000,00	€ 78.348,60	€ 178.348,60
MutuoUp- Piano Base (durata 30 anni - importo 110.000 €) - Euribor 1 mese				
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,419%	€ 108.355,00	€ 62.920,88	€ 171.275,88
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	4,380%	€ 108.055,00	€ 83.218,24	€ 191.273,24
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	4,378%	€ 108.055,00	€ 83.193,40	€ 191.248,40
MutuoUp - Piano Base (durata 30 anni - importo 100.000 €) - MRO della BCE				
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,631%	€ 108.355,00	€ 67.316,04	€ 175.671,04
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	4,594%	€ 108.055,00	€ 87.880,67	€ 195.935,67
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile	4,592%	€ 108.055,00	€ 87.855,83	€ 195.910,83
Mutuo Domus Variabile - Multiopzione primo periodo a tasso variabile (durata 30 anni - importo 100.000 €)				
- finalità abitativa				
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale	4,239%	€ 98.380,00	€ 74.203,29	€ 172.583,29
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale	4,239%	€ 98.380,00	€ 74.203,29	€ 172.583,29
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Triennale	5,223%	€ 98.080,00	€ 93.935,50	€ 192.015,50
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Quinquennale	5,223%	€ 98.080,00	€ 93.935,50	€ 192.015,50
Finanziamento compreso tra 95,01% e 100% del valore dell'immobile Triennale	5,223%	€ 98.080,00	€ 93.935,50	€ 192.015,50
Finanziamento compreso tra 95,01% e 100% del valore dell'immobile Quinquennale	5,223%	€ 98.080,00	€ 93.935,50	€ 192.015,50
- finalità portabilità tramite surroga				
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale	4,098%	€ 100.000,00	€ 72.583,29	€ 172.583,29
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale	4,098%	€ 100.000,00	€ 72.583,29	€ 172.583,29
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Triennale	5,045%	€ 100.000,00	€ 92.015,50	€ 192.015,50
Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile Quinquennale	5,045%	€ 100.000,00	€ 92.015,50	€ 192.015,50
Mutuo Domus Variabile - Piano Bilanciato (durata 25 anni-importo 100.000 €) - 40% tasso fisso e 60% tasso variabile				
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,714%	€ 98.380,00	€ 52.140,04	€ 150.520,04
- finalità surroga				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,557%	€ 100.000,00	€ 50.520,04	€ 150.520,04
Mutuo Domus Variabile - CAP di Tasso (durata 30 anni - importo 100.000 €)				

- finalità abitativa				
CAP metà durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,710%	€ 98.380,00	€ 77.516,62	€ 175.896,62
CAP intera durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,943%	€ 98.380,00	€ 81.443,42	€ 179.823,42
CAP metà durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,710%	€ 98.080,00	€ 93.320,99	€ 191.400,99
CAP intera durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,943%	€ 98.080,00	€ 97.247,85	€ 195.327,85
CAP metà durata. Finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile	5,710%	€ 98.080,00	€ 93.320,99	€ 191.400,99
CAP intera durata. Finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile	5,943%	€ 98.080,00	€ 97.247,85	€ 195.327,85
- finalità portabilità tramite surroga				
CAP metà durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,556%	€ 100.000,00	€ 75.896,62	€ 175.896,62
CAP intera durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,786%	€ 100.000,00	€ 79.823,42	€ 179.823,42
CAP metà durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,510%	€ 100.000,00	€ 91.400,99	€ 191.400,99
CAP intera durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile	5,740%	€ 100.000,00	€ 95.327,85	€ 195.327,85
Mutuo Domus Variabile - Rientro Libero (durata 25 anni - importo 100.000 €)				
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 60,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese:	4,979%	€ 98.480,00	€ 80.578,05	€ 179.058,05
- finanziamento fino a 60,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE:	5,193%	€ 98.480,00	€ 83.963,16	€ 182.443,16

In caso di Piano Base Light si ipotizza un periodo di preammortamento finanziario di 1 anno con rate di soli interessi (al medesimo tasso previsto per il periodo di ammortamento).

Mutuo Domus Variabile - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di preammortamento finanziario di 1 anno)				
- finalità compravendita "prima casa"				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,337%	€ 98.380,00	€ 59.975,90	€ 158.355,90
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,547%	€ 98.380,00	€ 64.176,94	€ 162.556,94
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese.	4,310%	€ 98.080,00	€ 79.611,27	€ 177.691,27
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato MRO della BCE.	4,522%	€ 98.080,00	€ 84.055,33	€ 182.135,33
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese.	4,310%	€ 98.080,00	€ 79.611,27	€ 177.691,27
- finanziamento compreso tra 95,01 % - 100% del valore dell'immobile. Indicizzato MRO della BCE.	4,522%	€ 98.080,00	€ 84.055,33	€ 182.135,33
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese (solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni).	4,310%	€ 98.080,00	€ 79.611,27	€ 177.691,27
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE (solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni).	4,522%	€ 98.080,00	€ 84.055,33	€ 182.135,33

Oltre al **TAEG** vanno considerati altri costi quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

Dettaglio delle condizioni economiche

Per le condizioni effettivamente applicate al contratto (tasso e spese), si rimanda alle condizioni in vigore al momento della stipula del mutuo

Piano Base

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	**In caso di finalità:** • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto e ristrutturazione**: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • **costruzione o ristrutturazione**: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia.** • **acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto/ costruzione/ ristrutturazione/ surroga di immobile prefabbricato in bioedilizia:** fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. **In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino all'80% del valore dell'immobile. In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.	**In caso di finalità:** • **acquisto prima casa**: tra l'80,01% e il 100% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **acquisto seconda casa**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **portabilità tramite surroga anche immobile prefabbricato in bioedilizia**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque: - compreso tra l'80, 01 e il 95% del valore dell'immobile, - entro il limite di € 400.000. • acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: compreso tra l'80,01% e il 95% del valore immobile e comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.
Durata	• 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. La durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%. Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo;	

- dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.

Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia. • La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Tassi	**Con rapporto loan to value fino all'80,00%**	**Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00%**
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Variabile: Indice di riferimento più spread. Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nella sezione "Indice di riferimento/ Spread". Il TAN applicato nel corso del preammortamento tecnico e dell'ammortamento varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.	
Indice di riferimento	A scelta del Cliente: **- Euribor lettera 1 mese base (360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula. - **MRO** (Main Refinancing Operations) fissato dalla Banca Centrale Europea vigente il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula	

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps rispetto alle condizioni di seguito riportate.
Inoltre, nel caso di MutuoUp, il costo per l'erogazione della quota aggiuntiva è gratuito.

Spread finalità acquisto

Spread finalità acquisto - LTV fino al 100% Durata	**Spread**
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%

30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. MRO di BCE	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. Euribor 1 mese	
10 anni	1,50%
15 anni	1,50%
20 anni	1,50%
25 anni	1,50%
30 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. MRO di BCE	
10 anni	1,50%
15 anni	1,50%
20 anni	1,50%
25 anni	1,50%
30 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. Euribor 1 mese	
10 anni	1,50%
15 anni	1,50%
20 anni	1,50%
25 anni	1,50%
30 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. MRO di BCE	
10 anni	1,50%
15 anni	1,50%
20 anni	1,50%
25 anni	1,50%
30 anni	1,50%

Spread finalità surroga

Spread finalità surroga - LTV fino al 95% Durata	Spread
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%

15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. MRO di BCE	
6 anni	0,60%
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
30 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%.Euribor 1 mese	
10 anni	1,50%
15 anni	1,50%
20 anni	1,50%
25 anni	1,50%
30 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. MRO di BCE	
10 anni	1,50%
15 anni	1,50%
20 anni	1,50%
25 anni	1,50%
30 anni	1,50%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico.

Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Piano Base Light

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	• In caso di **compravendita "prima casa" anche in caso partecipazione ad asta giudiziaria**: fino all'80% del valore dell'immobile • **In caso di compravendita di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000.** In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000.	• In caso di **compravendita "prima casa"**: tra l'80,01% e il 100% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • In caso di **compravendita immobile prefabbricato in bioedilizia**: tra l'80,01% e il 95% del valore entro il limite di € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000.
Durata	• **In caso di compravendita "prima casa" (anche in asta e immobili prefabbricati in bioedilizia):** • 6 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni oltre il **periodo di preammortamento tecnico e preammortamento finanziario** (la durata 6 anni è disponibile solo per i mutui con LTV fino all'80%). • Il **periodo di preammortamento finanziario** è pari a 1 anno. Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia il periodo di preammortamento finanziario. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia il periodo di preammortamento finanziario.	
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia • La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	

Tassi	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00%
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Variabile: Indice di riferimento più spread. Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nella sezione "Indice di riferimento/ Spread". Il TAN applicato nel corso del preammortamento tecnico, del preammortamento finanziario e dell'ammortamento varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.	
Indice di riferimento	A scelta del Cliente: - Euribor lettera 1 mese base (360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula; - MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla Banca Centrale Europea vigente il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula	

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps rispetto alle condizioni di seguito riportate.

Spread

Durata (comprensiva del periodo di preammortamento finanziario 1 anno)	Spread
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese	
7 anni	0,60%
11 anni	0,60%
16 anni	0,60%
21 anni	0,60%
26 anni	0,60%
31 anni	0,60%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
7 anni	0,60%
11 anni	0,60%
16 anni	0,60%
21 anni	0,60%
26 anni	0,60%
31 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese	
7 anni	0,60%
11 anni	0,60%
16 anni	0,60%
21 anni	0,60%
26 anni	0,60%
31 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
7 anni	0,60%
11 anni	0,60%
16 anni	0,60%
21 anni	0,60%
26 anni	0,60%
31 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese	
7 anni	0,60%
11 anni	0,60%
16 anni	0,60%
21 anni	0,60%
26 anni	0,60%
31 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. MRO di BCE	
7 anni	0,60%
11 anni	0,60%
16 anni	0,60%
21 anni	0,60%
26 anni	0,60%
31 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. Euribor 1 mese	
11 anni	1,50%
16 anni	1,50%
21 anni	1,50%
26 anni	1,50%
31 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. MRO di BCE	
11 anni	1,50%

16 anni	1,50%
21 anni	1,50%
26 anni	1,50%
31 anni	1,50%

Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%.Euribor 1 mese. Disponibile solo per finalità acquisto prima casa o compravendita prima casa.

11 anni	1,50%
16 anni	1,50%
21 anni	1,50%
26 anni	1,50%
31 anni	1,50%

Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. MRO di BCE. Disponibile solo per finalità acquisto prima casa o compravendita prima casa.

11 anni	1,50%
16 anni	1,50%
21 anni	1,50%
26 anni	1,50%
31 anni	1,50%

Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. Euribor 1 mese. Disponibile solo per clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto prima casa o compravendita prima casa.

11 anni	1,50%
16 anni	1,50%
21 anni	1,50%
26 anni	1,50%
31 anni	1,50%

Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. MRO di BCE. Disponibile solo per clienti con età inferiore ai 36 anni e finalità acquisto prima casa o compravendita prima casa.

11 anni	1,50%
16 anni	1,50%
21 anni	1,50%
26 anni	1,50%
31 anni	1,50%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico.

Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Multiopzione

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 95,00% (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	**Sia per la versione triennale che per la versione quinquennale**, in caso di finalità: • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto e ristrutturazione**: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • **costruzione o ristrutturazione**: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso**	**Sia per la versione triennale che per la versione quinquennale**, in caso di finalità: • **acquisto prima casa**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **portabilità tramite surroga anche di immobili prefabbricati in bioedilizia**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque: - compreso tra l'80, 01 e il 95% del valore dell'immobile; - entro il limite di € 400.000. • **acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: compreso tra l'80,01% e il 95% del valore immobile e comunque non superiore a €**

	cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia. • acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria: fino all'80% del valore dell'immobile. • portabilità tramite surroga: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • acquisto/ costruzione/ ristrutturazione/surroga di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica**, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino all'80% del valore dell'immobile. **In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000**. L'importo minimo finanziabile è pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.	**400.000.** L'importo minimo finanziabile è pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.
Durata	Per la versione triennale: 12 - 15 - 21 - 24 - 30 anni, oltre il periodo di preammortamento tecnico. Per la versione quinquennale: 10 - 15 - 20 - 25 - 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il preammortamento tecnico decorre: - dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. - dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.	
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	
Tassi	**Con rapporto loan to value fino all'80,00%**	**Con rapporto loan to value da 80,01% al 95,00%**
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	• Se viene scelto il **tasso variabile**: Indice di riferimento più spread. Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nella sezione "Indice di riferimento/ Spread" Il TAN applicato nel corso del preammortamento tecnico e dell'ammortamento varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata. • Se viene scelto il **tasso fisso in un triennio successivo al primo**: Indice di riferimento più spread. (sez. Indice di riferimento / Spread) Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.	
Indice di riferimento	**Per il variabile (sia per il primo periodo che per i trienni/quinquenni successivi al primo)** indice di riferimento: **Euribor lettera 1 mese (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula. **Per il fisso, indice di riferimento** (per i trienni successivi al primo)**:** media aritmetica (arrotondata allo 0,05% immediatamente superiore) delle quotazioni giornaliere dell'"Euroirs" a 3	

anni lettera rilevate il quart'ultimo, terz'ultimo e penultimo giorno lavorativo Bancario antecedente la decorrenza del relativo triennio di applicabilità.

Per il fisso, indice di riferimento (per i quinquenni successivi al primo)**:**

media aritmetica (arrotondata allo 0,05% immediatamente superiore) delle quotazioni giornaliere dell'"Euroirs" a 5 anni lettera rilevate il quart'ultimo, terz'ultimo e penultimo giorno lavorativo Bancario antecedente la decorrenza del relativo quinquennio di applicabilità.

Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della scadenza del triennio/quinquennio in corso.

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps rispetto alle condizioni di seguito riportate.

Spread

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino al 50,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,25%
15 anni	1,25%
21 anni	1,25%
24 anni	1,35%
30 anni	1,35%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,25%
15 anni	1,25%
21 anni	1,25%
24 anni	1,35%
30 anni	1,35%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV fino al 50,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,25%
15 anni	1,25%
20 anni	1,25%
25 anni	1,35%
30 anni	1,35%
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,25%
15 anni	1,25%
20 anni	1,25%
25 anni	1,35%
30 anni	1,35%

Versione triennale. RAPPORTO LTV dal 50,01% al 70,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,30%
15 anni	1,30%
21 anni	1,30%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,30%
15 anni	1,30%

21 anni	1,30%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV dal 50,01% al 70,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,30%
15 anni	1,30%
20 anni	1,30%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,30%
15 anni	1,30%
20 anni	1,30%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione triennale. RAPPORTO LTV dal 70,01% al 80,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,40%
15 anni	1,40%
21 anni	1,40%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,40%
15 anni	1,40%
21 anni	1,40%
24 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV dal 70,01% al 80,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,40%
15 anni	1,40%
20 anni	1,40%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,40%
15 anni	1,40%
20 anni	1,40%
25 anni	1,45%
30 anni	1,45%

Versione triennale. RAPPORTO LTV dal 80,01% al 95,00%

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabil**e o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	2,30%

15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Indice di riferimento: Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**

12 anni	2,30%
15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV dal 80,01% al 95,00%

Durata	Spread

Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Indice di riferimento: Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Versione triennale. RAPPORTO LTV dal 95,01% al 100%

Durata	Spread

Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabil**e o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**

12 anni	2,30%
15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Indice di riferimento: Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**

12 anni	2,30%
15 anni	2,30%
21 anni	2,30%
24 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV dal 95,01% al 100%

Durata	Spread

Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	2,30%
15 anni	2,30%
20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Indice di riferimento: Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	2,30%
15 anni	2,30%

20 anni	2,30%
25 anni	2,35%
30 anni	2,35%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico.

Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Piano Bilanciato

Caratteristiche	
Importo Massimo finanziabile	**In caso di finalità:** • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **acquisto e ristrutturazione**: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • **costruzione o ristrutturazione**: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia.** • **acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • acquisto/ costruzione/ ristrutturazione/ surroga di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. **In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino all'80% del valore dell'immobile. In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000
Durata	10 - 15 –20 – 25 anni, oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo; • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Tassi.

Durata.	**Tasso di interesse nominale annuo.**
Per la quota a tasso variabile: Indice di riferimento più spread (sez. Indice di riferimento / Spread). Il TAN applicato ad ogni rata varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata.	
Per la quota a tasso fisso con loan to value fino al 50,00%	
10 anni	4,040%
15 anni	3,920%
20 anni	3,920%
25 anni	3,920%

Per la quota a tasso fisso con loan to value dal 50,01% al 70,00%:	
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,930%
Per la quota a tasso fisso con loan to value dal 70,01% al 80,00%:	
10 anni	4,090%
15 anni	3,970%
20 anni	3,920%
25 anni	3,980%

Indice di riferimento

Per la sola quota a tasso variabile: Euribor 1 mese lettera (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula.

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps rispetto alle condizioni di seguito riportate.

Spread

Durata	Spread
Per la sola quota a tasso variabile con loan to value fino al 50,00%:	
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
Per la sola quota a tasso variabile con loan to value dal 50,01% al 70,00%:	
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%
Per la sola quota a tasso variabile con loan to value dal 70,01% al 80,00%:	
10 anni	0,60%
15 anni	0,60%
20 anni	0,60%
25 anni	0,60%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo (TAN) per le rispettive quote di fisso e variabile. Per la quota a tasso variabile è determinato come indice di riferimento + spread (sez. Indice di riferimento / Spread).

CAP di Tasso

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00% (Ad esclusione dei finanziamenti denominati in valuta estera)
Importo Massimo finanziabile	**in caso di finalità**: • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • acquisto e ristrutturazione: fino all'80% del valore dell'immobile ante ristrutturazione + l'80% dei costi di ristrutturazione. • costruzione o ristrutturazione: fino all'80% dei costi di costruzione/ ristrutturazione. • **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di €	**in caso di finalità**: • **acquisto prima casa**: tra l'80,01% e il 100% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • **acquisto seconda casa**: tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile entro il limite di € 400.000. • portabilità tramite surroga **anche di immobili prefabbricati in bioedilizia** pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice

	100.000 e comunque entro i costi da sostenere. **L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia.** • acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria: fino all'80% del valore dell'immobile. • portabilità tramite surroga: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile. • acquisto / costruzione / ristrutturazione di immobile prefabbricato in bioedilizia: fino al 80% del valore immobile entro il limite di € 500.000. In caso di acquisto di immobili da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica**, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino all'80% del valore dell'immobile. In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.	originaria, e comunque: - compreso tra l'80,01% e il 95% del valore dell'immobile, - entro il limite di € 400.000. • **acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: compreso tra l'80,01% e il 95% del valore immobile e comunque non superiore a € 400.000.** L'importo minimo finanziabile è pari a € 30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a € 50.000.
Durata	• **Cap tutta la durata:** 10 - 15 - 20 – 25 - 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. • **Cap metà della durata:** 10 - 15 - 20 - 25 – 30 oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo; • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.	
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia • La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.	

Tassi	Con rapporto loan to value fino all'80,00%	Con rapporto loan to value da 80,01% al 100,00%
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Variabile: Indice di riferimento più spread. Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nella sezione "Indice di riferimento/ Spread". Il TAN applicato ad ogni rata varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.	
Indice di riferimento	Euribor lettera 1 mese lettera base (360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula.	

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps rispetto alle condizioni di seguito riportate.

Spread

Rapporto LTV fino al 50,00%. Cap tutta la durata

Durata	Spread
10 anni	2,00%
15 anni	2,00%
20 anni	2,00%
25 anni	2,00%
30 anni	2,00%
Durata	**Cap**
10 anni	5,10%
15 anni	5,10%
20 anni	5,10%
25 anni	5,10%
30 anni	5,10%

Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00%. Cap tutta la durata

Durata	Spread
10 anni	2,05%
15 anni	2,05%
20 anni	2,05%
25 anni	2,05%
30 anni	2,05%
Durata	**Cap**
10 anni	5,15%
15 anni	5,15%
20 anni	5,15%
25 anni	5,15%
30 anni	5,15%

Rapporto LTV dal 70,01% al 80,00%. Cap tutta la durata.

Durata	Spread
10 anni	2,10%
15 anni	2,10%
20 anni	2,10%
25 anni	2,10%
30 anni	2,10%
Durata	**Cap**
10 anni	5,20%
15 anni	5,20%
20 anni	5,20%
25 anni	5,20%
30 anni	5,20%

Rapporto LTV dal 80,01% al 95,00%. Cap tutta la durata

Durata	Spread
10 anni	3,00%
15 anni	3,00%
20 anni	3,00%
25 anni	3,00%
30 anni	3,00%
Durata	**Cap**
10 anni	6,10%
15 anni	6,10%

20 anni	6,10%
25 anni	6,10%
30 anni	6,10%

Rapporto LTV dal 95,01% al 100%. Cap tutta la durata

Durata	Spread
10 anni	3,00%
15 anni	3,00%
20 anni	3,00%
25 anni	3,00%
30 anni	3,00%
Durata	**Cap**
10 anni	6,10%
15 anni	6,10%
20 anni	6,10%
25 anni	6,10%
30 anni	6,10%

Rapporto LTV fino al 50,00% - Cap meta' della durata

Durata	Spread
Spread di primo periodo (prima metà ammortamento)	
10 anni	1,80%
15 anni	1,80%
20 anni	1,80%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Spread di secondo periodo (seconda metà ammortamento)	
10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,70%
25 anni	1,70%
30 anni	1,70%
Durata	**Cap**
Cap (prima metà ammortamento)	
10 anni	4,90%
15 anni	4,90%
20 anni	4,90%
25 anni	4,90%
30 anni	4,90%

Rapporto LTV dal 50,01% al 70,00% - Cap meta' della durata

Durata	Spread
Spread di primo periodo (prima metà ammortamento)	
10 anni	1,85%
15 anni	1,85%
20 anni	1,85%
25 anni	1,85%
30 anni	1,85%
Spread di secondo periodo (seconda metà ammortamento)	
10 anni	1,75%
15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,75%

30 anni	1,75%
Durata	**Cap**
Cap (prima metà ammortamento)	
10 anni	4,95%
15 anni	4,95%
20 anni	4,95%
25 anni	4,95%
30 anni	4,95%

Rapporto LTV dal 70,01% al 80,00% - Cap meta' della durata

Durata	**Spread**
Spread di primo periodo (prima metà ammortamento)	
10 anni	1,90%
15 anni	1,90%
20 anni	1,90%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Spread di secondo periodo (seconda metà ammortamento)	
10 anni	1,80%
15 anni	1,80%
20 anni	1,80%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Durata	**Cap**
Cap (prima metà ammortamento)	
10 anni	5,00%
15 anni	5,00%
20 anni	5,00%
25 anni	5,00%
30 anni	5,00%

Rapporto LTV da 80,01% al 95,00% - Cap metà della durata

Durata	**Spread**
Spread di primo periodo (prima metà ammortamento)	
10 anni	2,80%
15 anni	2,80%
20 anni	2,80%
25 anni	2,80%
30 anni	2,80%
Spread di secondo periodo (seconda metà ammortamento)	
10 anni	2,70%
15 anni	2,70%
20 anni	2,70%
25 anni	2,70%
30 anni	2,70%
Durata	**Cap**
Cap (prima metà ammortamento)	
10 anni	5,90%
15 anni	5,90%
20 anni	5,90%
25 anni	5,90%
30 anni	5,90%

Rapporto LTV da 95,01% al 100% - Cap metà della durata

Durata	Spread
Spread di primo periodo (prima metà ammortamento)	
10 anni	2,80%
15 anni	2,80%
20 anni	2,80%
25 anni	2,80%
30 anni	2,80%
Spread di secondo periodo (seconda metà ammortamento)	
10 anni	2,70%
15 anni	2,70%
20 anni	2,70%
25 anni	2,70%
30 anni	2,70%

Durata	Spread
Cap (prima metà ammortamento)	
10 anni	5,90%
15 anni	5,90%
20 anni	5,90%
25 anni	5,90%
30 anni	5,90%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico.

Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Rientro Libero

Caratteristiche	
Importo Massimo finanziabile	Fino al 60% del valore dell'immobile entro il limite di € 500.000. In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 400.000. L'importo minimo finanziabile è pari a € 30.000.
Durata	10 - 15 - 20 - 25 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo; • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.
Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Variabile: Indice di riferimento più spread Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nella sezione Indice di riferimento/ Spread. Il TAN applicato ad ogni rata varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.

Indice di riferimento	A scelta del Cliente: • **Euribor lettera 1 mese lettera base (360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula. • **MRO** (Main Refinancing Operations) fissato dalla Banca Centrale Europea vigente il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula. Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della stipula. Pertanto, il tasso effettivamente applicato al contratto potrà essere diverso, rispetto a quello indicato in fase di offerta, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.

L'offerta Green prevede una riduzione di 50 bps rispetto alle condizioni di seguito riportate.

Spread

Durata	Spread
Rapporto LTV fino al 50,00%. Euribor 1 mese.	
10 anni	1,80%
15 anni	1,85%
20 anni	1,90%
25 anni	1,95%
Rapporto LTV fino al 50,00%. MRO di BCE.	
10 anni	1,80%
15 anni	1,85%
20 anni	1,90%
25 anni	1,95%
Rapporto LTV dal 50,01% al 60,00%. Euribor 1 mese.	
10 anni	1,95%
15 anni	1,95%
20 anni	2,05%
25 anni	2,15%
Rapporto LTV dal 50,01% al 60,00%. MRO di BCE.	
10 anni	1,95%
15 anni	1,95%
20 anni	2,05%
25 anni	2,15%

Tasso di interesse di preammortamento tecnico.

Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento

Spese comuni a tutti i piani di rimborso.

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	• Finalità acquisto, piccola ristrutturazione, compravendita "prima casa", acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia e acquisto tramite la partecipazione ad asta giudiziaria (laddove la fascia di LTV sia prevista per la specifica finalità): - LTV fino al 50%: € 750,00 - LTV dal 50,01% al 70,00%: € 950,00 - LTV dal 70,01% al 80,00%: € 1.050,00 - LTV dal 80,01% al 95,00%: € 1.350,00 - LTV dal 95,01% al 100,00%: € 1.350,00 In caso di MutuoUp si applicano le spese indicate sopra e calcolate in funzione dell'LTV della prima erogazione destinata all'acquisto dell'immobile. • Finalità acquisto e ristrutturazione, ristrutturazione o costruzione: € 900,00 • Finalità di portabilità tramite surroga: esente • Esente per accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore • Offerta Green riduzione di: - LTV dal 70,01% al 80,00%: € 50,00 - LTV dal 80,01% al 95,00%: € 350,00 - LTV dal 95,01% al 100,00%: € 350,00 per acquisto prima e seconda casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia), acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria, compravendita prima casa
Perizia tecnica	Vedi tabella Spese Perizia. Sempre esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga e per accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore. Sono percepite anche in caso di mancata concessione del mutuo.
Polizza Incendio	Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore. In caso di MutuoUp l'imposta sostitutiva applicata in percentuale sull'importo della quota aggiuntiva sarà quella prevista nella misura pro-tempore vigente per la finalità liquidità.
Spese per la gestione del rapporto.	
Gestione pratica	Non previste
Invio comunicazioni:	
Costo emissione comunicazioni di legge cartacea	€ 0,00
Costo emissione comunicazione di legge On Line	€ 0,00 Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito del contratto denominato 'MyKey'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi dedicati.
Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	€ 4,00 rata mensile € 4,00 rata semestrale (in caso di doppi contratti con erogazioni/ somministrazioni a stato avanzamento lavori) Esente per la promozione Mutuo Giovani.
Costo erogazione quota aggiuntiva MutuoUp	€ 150,00 Esente per la promozione MutuoUp
Piano di ammortamento.	

Tipo di ammortamento	• Piano Base, Multiopzione e Piano Bilanciato: Francese. In caso di Mutuo Giovani Piano base e finalità Portabilità tramite Surroga Piano Base, il piano di ammortamento del capitale mutuato è calcolato con quote capitale costanti predeterminate al momento della stipula. • CAP di Tasso: il piano di ammortamento del capitale mutuato è calcolato con quote predeterminate al momento della stipula e diversificate sulla base della durata del mutuo. • Rientro Libero: Rimborso personalizzato della quota di rientro capitale, nel rispetto delle quote minime prestabilite e differenziate sulla base della durata del mutuo
Tipologia di rata	• Piano Base, CAP di Tasso, Rientro Libero: Variabile • Multiopzione: Costante per il periodo a tasso fisso; Variabile per il periodo a tasso variabile • Piano Bilanciato: Costante per la quota a tasso fisso; Variabile per la quota a tasso variabile
Periodicità delle rate	Mensile

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata.

Le rate esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi sono corrisposti sulla prima rata.

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 Domus Variabile- Piano Base. Finalità acquisto				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).				
3,050%	6 anni	€ 1.530,08	€ 1.626,84	€ 1.436,62
3,050%	10 anni	€ 976,39	€ 1.077,13	€ 881,13
3,050%	15 anni	€ 701,46	€ 807,43	€ 603,61
3,050%	20 anni	€ 565,58	€ 676,75	€ 465,05
3,050%	25 anni	€ 485,29	€ 601,53	€ 382,06
3,050%	30 anni	€ 432,78	€ 553,91	€ 326,86
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO).				
3,250%	6 anni	€ 1.539,61	€ 1.636,70	€ 1.445,82
3,250%	10 anni	€ 986,22	€ 1.087,50	€ 890,41
3,250%	15 anni	€ 711,70	€ 818,46	€ 613,03
3,250%	20 anni	€ 576,22	€ 688,43	€ 474,61
3,250%	25 anni	€ 496,34	€ 613,83	€ 391,77
3,250%	30 anni	€ 444,23	€ 566,79	€ 336,72
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.(Indicizzato Euribor 1 mese)				
3,950%	10 anni	€ 1.021,05	€ 1.124,22	€ 923,31
3,950%	15 anni	€ 748,16	€ 857,69	€ 646,63
3,950%	20 anni	€ 614,32	€ 730,08	€ 508,94
3,950%	25 anni	€ 536,05	€ 657,78	€ 426,84
3,950%	30 anni	€ 485,51	€ 612,87	€ 372,54
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.(Indicizzato MRO della BCE)				
4,150%	10 anni	€ 1.031,12	€ 1.134,84	€ 932,84
4,150%	15 anni	€ 758,76	€ 869,07	€ 656,41
4,150%	20 anni	€ 625,44	€ 742,19	€ 518,99
4,150%	25 anni	€ 547,68	€ 670,58	€ 437,17

4,150%	30 anni	€ 497,63	€ 626,31	€ 383,14
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese). Disponibili solo per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa.				
3,950%	10 anni	€ 1.021,05	€ 1.124,22	€ 923,31
3,950%	15 anni	€ 748,16	€ 857,69	€ 646,63
3,950%	20 anni	€ 614,32	€ 730,08	€ 508,94
3,950%	25 anni	€ 536,05	€ 657,78	€ 426,84
3,950%	30 anni	€ 485,51	€ 612,87	€ 372,54
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO). Disponibili solo per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa.				
4,150%	10 anni	€ 1.031,12	€ 1.134,84	€ 932,84
4,150%	15 anni	€ 758,76	€ 869,07	€ 656,41
4,150%	20 anni	€ 625,44	€ 742,19	€ 518,99
4,150%	25 anni	€ 547,68	€ 670,58	€ 437,17
4,150%	30 anni	€ 497,63	€ 626,31	€ 383,14
Mutuo Domus Variabile - Piano Base. Finalità surroga				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).				
3,050%	6 anni	€ 1.530,08	€ 1.626,84	€ 1.436,62
3,050%	10 anni	€ 976,39	€ 1.077,13	€ 881,13
3,050%	15 anni	€ 701,46	€ 807,43	€ 603,61
3,050%	20 anni	€ 565,58	€ 676,75	€ 465,05
3,050%	25 anni	€ 485,29	€ 601,53	€ 382,06
3,050%	30 anni	€ 432,78	€ 553,91	€ 326,86
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO).				
3,250%	6 anni	€ 1.539,61	€ 1.636,70	€ 1.445,82
3,250%	10 anni	€ 986,22	€ 1.087,50	€ 890,41
3,250%	15 anni	€ 711,70	€ 818,46	€ 613,03
3,250%	20 anni	€ 576,22	€ 688,43	€ 474,61
3,250%	25 anni	€ 496,34	€ 613,83	€ 391,77
3,550%	30 anni	€ 461,70	€ 586,35	€ 351,83
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.(Indicizzato Euribor 1 mese)				
3,950%	10 anni	€ 1.021,05	€ 1.124,22	€ 923,31
3,950%	15 anni	€ 748,16	€ 857,69	€ 646,63
3,950%	20 anni	€ 614,32	€ 730,08	€ 508,94
3,950%	25 anni	€ 536,05	€ 657,78	€ 426,84
3,950%	30 anni	€ 485,51	€ 612,87	€ 372,54
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.(Indicizzato MRO della BCE)				
4,150%	10 anni	€ 1.031,12	€ 1.134,84	€ 932,84
4,150%	15 anni	€ 758,76	€ 869,07	€ 656,41
4,150%	20 anni	€ 625,44	€ 742,19	€ 518,99
4,150%	25 anni	€ 547,68	€ 670,58	€ 437,17
4,150%	30 anni	€ 497,63	€ 626,31	€ 383,14

Tasso applicato	Durata (anni)	Importo prima rata non comprensivo degli interessi di preammortamento tecnico calcolato sul mutuo concesso per acquisto immobile (100.000€)	Importo rate successive calcolate sul valore del debito residuo alla data di erogazione della quota aggiuntiva più	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
MutuoUp - Piano Base.					
Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto e LTV del mutuo complessivo fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).					

3,050%	30 anni	€ 432,78	€ 476,28	€ 608,56	€ 359,83

Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto fino all'80% e LTV del mutuo complessivo compreso tra 80,01% e 95% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)

3,050% *	30 anni	€ 432,78	-	-	-
3,950% **	30 anni	-	€ 534,28	€ 673,43	€ 409,99

* Tasso corrispondente all'LTV fino a 80% del valore dell'immobile.

**Tasso corrispondente all'LTV compreso tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.

Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto fino all'95% e LTV del mutuo complessivo compreso tra 95,01% e 100% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).

3,950% *	30 anni	€ 485,51	-	-	-
3,950% **	30 anni	-	€ 534,28	€ 673,43	€ 410,08

* Tasso corrispondente all'LTV fino a 95% del valore dell'immobile.

**Tasso corrispondente all'LTV compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile.

Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto e LTV del mutuo complessivo fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO della BCE).

3,250%	30 anni	€ 444,23	€ 488,88	€ 622,73	€ 370,68

Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto fino all'80% e LTV del mutuo complessivo compreso tra 80,01% e 95% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO della BCE)

3,250% *	30 anni	€ 444,23	-	-	-
4,150% **	30 anni	-	€ 547,61	€ 688,22	€ 421,64

* Tasso corrispondente all'LTV fino a 80% del valore dell'immobile.

**Tasso corrispondente all'LTV compreso tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.

Finanziamento con LTV del mutuo per acquisto fino all'95% e LTV del mutuo complessivo compreso tra 95,01% e 100% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO della BCE).

4,150% *	30 anni	€ 497,63	-	-	-
4,150% **	30 anni	-	€ 547,61	€ 688,22	€ 421,74

* Tasso corrispondente all'LTV fino a 95% del valore dell'immobile.

**Tasso corrispondente all'LTV compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile.

Mutuo Domus Variabile - Multiopzione.

Triennale (primo triennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.

3,850%	12 anni	€ 878,96	€ 984,36	€ 780,05
3,850%	15 anni	€ 742,89	€ 852,02	€ 641,76
3,850%	21 anni	€ 589,92	€ 706,38	€ 484,33
3,900%	24 anni	€ 546,07	€ 666,33	€ 437,93
3,900%	30 anni	€ 482,50	€ 609,53	€ 369,92

Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile.

3,850%	10 anni	€ 1.016,03	€ 1.118,94	€ 918,57
3,850%	15 anni	€ 742,89	€ 852,02	€ 641,76
3,850%	20 anni	€ 608,80	€ 724,05	€ 503,95
3,900%	25 anni	€ 533,16	€ 654,59	€ 424,28
3,900%	30 anni	€ 482,50	€ 609,53	€ 369,92

Triennale (primo triennio). Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.

4,750%	12 anni	€ 925,59	€ 1.033,85	€ 823,75
4,750%	15 anni	€ 791,03	€ 903,66	€ 686,26
4,750%	21 anni	€ 641,03	€ 762,09	€ 530,46
4,800%	24 anni	€ 598,75	€ 724,08	€ 485,03
4,800%	30 anni	€ 538,00	€ 670,81	€ 418,67

Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile.

4,750%	10 anni	€ 1.061,67	€ 1.166,99	€ 961,75
4,750%	15 anni	€ 791,03	€ 903,66	€ 686,26
4,750%	20 anni	€ 659,42	€ 779,11	€ 549,81
4,800%	25 anni	€ 586,33	€ 712,96	€ 471,65
4,800%	30 anni	€ 538,00	€ 670,81	€ 418,67
Triennale (primo triennio). Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile				
4,750%	12 anni	€ 925,59	€ 1.033,85	€ 823,75
4,750%	15 anni	€ 791,03	€ 903,66	€ 686,26
4,750%	21 anni	€ 641,03	€ 762,09	€ 530,46
4,800%	24 anni	€ 598,75	€ 724,08	€ 485,03
4,800%	30 anni	€ 538,00	€ 670,81	€ 418,67
Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile.				
4,750%	10 anni	€ 1.061,67	€ 1.166,99	€ 961,75
4,750%	15 anni	€ 791,03	€ 903,66	€ 686,26
4,750%	20 anni	€ 659,42	€ 779,11	€ 549,81
4,800%	25 anni	€ 586,33	€ 712,96	€ 471,65
4,800%	30 anni	€ 538,00	€ 670,81	€ 418,67
Mutuo Domus Variabile - Piano Bilanciato.				
70% Variabile - 30% Fisso				
3,362%	10 anni	€ 982,56	€ 1.078,59	€ 892,00
3,326%	15 anni	€ 706,55	€ 808,05	€ 613,13
3,311%	20 anni	€ 570,50	€ 677,45	€ 474,12
3,329%	25 anni	€ 491,79	€ 604,17	€ 392,26
60% Variabile - 40% Fisso				
3,466%	10 anni	€ 987,44	€ 1.083,75	€ 896,60
3,418%	15 anni	€ 711,06	€ 812,93	€ 617,27
3,398%	20 anni	€ 574,97	€ 682,36	€ 478,12
3,422%	25 anni	€ 496,78	€ 609,73	€ 396,63
Mutuo Domus Variabile - Cap di Tasso.				
Cap per tutta durata (indicizzato Euribor 1 mese).				
4,550%	10 anni	€ 1.135,68	€ 1.191,65	€ 963,45
4,550%	15 anni	€ 859,39	€ 915,36	€ 687,16
4,550%	20 anni	€ 713,38	€ 769,35	€ 541,15
4,550%	25 anni	€ 632,09	€ 688,06	€ 459,86
4,550%	30 anni	€ 578,60	€ 634,57	€ 406,37
Cap per metà durata (indicizzato Euribor 1 mese).				
4,350%	10 anni	€ 1.118,45	€ 1.174,43	€ 946,23
4,350%	15 anni	€ 842,16	€ 898,14	€ 669,94
4,350%	20 anni	€ 696,15	€ 752,13	€ 523,93
4,350%	25 anni	€ 614,86	€ 670,84	€ 442,64
4,350%	30 anni	€ 561,37	€ 617,35	€ 389,15
Cap di Tasso ad elevato LTV - Cap per tutta la durata (indicizzato Euribor 1 mese).				
5,450%	10 anni	€ 1.213,18	€ 1.269,15	€ 1.040,95
5,450%	15 anni	€ 936,89	€ 992,86	€ 764,66
5,450%	20 anni	€ 790,88	€ 846,85	€ 618,65
5,450%	25 anni	€ 709,59	€ 765,56	€ 537,36
5,450%	30 anni	€ 656,10	€ 712,07	€ 483,87
Cap di Tasso ad elevato LTV - Cap per metà la durata(indicizzato Euribor 1 mese).				
5,250%	10 anni	€ 1.195,95	€ 1.251,93	€ 1.023,73
5,250%	15 anni	€ 919,66	€ 975,64	€ 747,44
5,250%	20 anni	€ 773,65	€ 829,63	€ 601,43
5,250%	25 anni	€ 692,36	€ 748,34	€ 520,14

5,250%	30 anni	€ 638,87	€ 694,85	€ 466,65
Mutuo Domus Variabile - Rientro Libero.				
Indicizzato Euribor 1 mese.				
4,400%	10 anni	€ 378,89	€ 551,11	€ 206,67
4,400%	15 anni	€ 378,89	€ 551,11	€ 206,67
4,500%	20 anni	€ 387,50	€ 559,72	€ 215,28
4,600%	25 anni	€ 396,11	€ 568,33	€ 223,89
Indicizzato MRO della BCE.				
4,600%	10 anni	€ 396,11	€ 568,33	€ 223,89
4,600%	15 anni	€ 396,11	€ 568,33	€ 223,89
4,700%	20 anni	€ 404,72	€ 576,94	€ 232,50
4,800%	25 anni	€ 413,33	€ 585,56	€ 241,11

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

Le rate esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi sono corrisposti sulla prima rata.

Tasso di interesse applicato.	Durata del finanziamento (anni) comprensivo di un periodo di preammortamento finanziario di 1 anno	Importo della rata del periodo di preammortamento finanziario (solo quota interessi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale relativa al periodo di ammortamento	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
Mutuo Domus Variabile - Piano Base Light.					
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).					
3,050%	7 anni	€ 262,64	€ 1.530,08	€ 1.626,84	€ 1.436,62
3,050%	11 anni	€ 262,64	€ 976,39	€ 1.077,13	€ 881,13
3,050%	16 anni	€ 262,64	€ 701,46	€ 807,43	€ 603,61
3,050%	21 anni	€ 262,64	€ 565,58	€ 676,75	€ 465,05
3,050%	26 anni	€ 262,64	€ 485,29	€ 601,53	€ 382,06
3,050%	31 anni	€ 262,64	€ 432,78	€ 553,91	€ 326,86
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO)					
3,250%	7 anni	€ 279,86	€ 1.539,61	€ 1.636,70	€ 1.445,82
3,250%	11 anni	€ 279,86	€ 986,22	€ 1.087,50	€ 890,41
3,250%	16 anni	€ 279,86	€ 711,70	€ 818,46	€ 613,03
3,250%	21 anni	€ 279,86	€ 576,22	€ 688,43	€ 474,61
3,250%	26 anni	€ 279,86	€ 496,34	€ 613,83	€ 391,77
3,250%	31 anni	€ 279,86	€ 444,23	€ 566,79	€ 336,72
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile. (Indicizzato Euribor 1 mese)					
3,950%	11 anni	€ 340,14	€ 1.021,05	€ 1.124,22	€ 923,31
3,950%	16 anni	€ 340,14	€ 748,16	€ 857,69	€ 646,63
3,950%	21 anni	€ 340,14	€ 614,32	€ 730,08	€ 508,94
3,950%	26 anni	€ 340,14	€ 536,05	€ 657,78	€ 426,84
3,950%	31 anni	€ 340,14	€ 485,51	€ 612,87	€ 372,54
Finanziamenti compresi tra 80,01% - 95% del valore dell'immobile. (Indicizzato MRO)					
4,150%	11 anni	€ 357,36	€ 1.031,12	€ 1.134,84	€ 932,84
4,150%	16 anni	€ 357,36	€ 758,76	€ 869,07	€ 656,41

4,150%	21 anni	€ 357,36	€ 625,44	€ 742,19	€ 518,99
4,150%	26 anni	€ 357,36	€ 547,68	€ 670,58	€ 437,17
4,150%	31 anni	€ 357,36	€ 497,63	€ 626,31	€ 383,14
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).					
4,700%	11 anni	€ 404,72	€ 1.059,11	€ 1.164,29	€ 959,32
3,950%	16 anni	€ 340,14	€ 748,16	€ 857,69	€ 646,63
3,950%	21 anni	€ 340,14	€ 614,32	€ 730,08	€ 508,94
3,950%	26 anni	€ 340,14	€ 536,05	€ 657,78	€ 426,84
3,950%	31 anni	€ 340,14	€ 485,51	€ 612,87	€ 372,54
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO).					
4,150%	11 anni	€ 357,36	€ 1.031,12	€ 1.134,84	€ 932,84
4,150%	16 anni	€ 357,36	€ 758,76	€ 869,07	€ 656,41
4,150%	21 anni	€ 357,36	€ 625,44	€ 742,19	€ 518,99
4,150%	26 anni	€ 357,36	€ 547,68	€ 670,58	€ 437,17
4,150%	31 anni	€ 357,36	€ 497,63	€ 626,31	€ 383,14
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese). Disponibili solo per Clienti con età inferiore a 36 anni					
3,950%	11 anni	€ 340,14	€ 1.021,05	€ 1.124,22	€ 923,31
3,950%	16 anni	€ 340,14	€ 748,16	€ 857,69	€ 646,63
3,950%	21 anni	€ 340,14	€ 614,32	€ 730,08	€ 508,94
3,950%	26 anni	€ 340,14	€ 536,05	€ 657,78	€ 426,84
3,950%	31 anni	€ 340,14	€ 485,51	€ 612,87	€ 372,54
Finanziamenti compresi tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO). Disponibili solo per Clienti con età inferiore a 36 anni.					
4,150%	11 anni	€ 357,36	€ 1.031,12	€ 1.134,84	€ 932,84
4,150%	16 anni	€ 357,36	€ 758,76	€ 869,07	€ 656,41
4,150%	21 anni	€ 357,36	€ 625,44	€ 742,19	€ 518,99
4,150%	26 anni	€ 357,36	€ 547,68	€ 670,58	€ 437,17
4,150%	31 anni	€ 357,36	€ 497,63	€ 626,31	€ 383,14

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

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, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Servizi accessori

Polizza incendio

Il Cliente è tenuto ad assicurare, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento.

La polizza deve prevedere le seguenti coperture:

Danni Diretti	I danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico.
Danni conseguenti	Danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; mancata o anormale produzione o distribuzione di energia termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento di impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto

dei residui del sinistro.

L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali"*. Al tal fine, fatta eccezione per gli immobili prefabbricati in bioedilizia, il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere la Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. (Compagnia facente parte del Gruppo Intesa Sanpaolo) distribuita dalla Banca.

Si segnala che, nel caso in cui la Banca ravvisasse la presenza di altre consistenti categorie di rischio riguardanti immobili speciali per tipologia o ubicazione, potrà richiederne ulteriore specifica copertura. A scopo di esempio si cita la garanzia per fenomeni atmosferici, acqua condotta, fumo, terremoto, inondazioni, allagamenti, sovraccarico di neve, atti terroristici, ecc..

La polizza emessa da una Compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. deve essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

*L'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione ed i relativi elenchi sono pubblicati sul sito dell'IVASS (www.ivass.it).

Per i mutui con portabilità per surroga, nel caso in cui l'immobile a garanzia del finanziamento sia già assicurato con una polizza incendio avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, il cliente potrà mantenere tale polizza, purché abbia le caratteristiche sopra indicate, chiedendo alla compagnia di assicurazione la variazione del vincolo a favore della banca. Qualora la polizza posseduta non abbia le caratteristiche previste dalla banca, il cliente ne potrà richiedere l'integrazione alla compagnia.

Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la polizza Incendio Mutui, un prodotto di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, fulmine, scoppio dell'abitazione ad uso civile per tutta la durata del finanziamento.

Il premio della Polizza Incendio Mutui si ottiene applicando il tasso lordo fisso dello 0,207 per mille alla somma assicurata (pari al valore assicurabile desumibile dalla perizia redatta dai periti e dagli estimatori incaricati dalla Banca) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione. Al verificarsi di un sinistro l'indennizzo è determinato entro il limite della somma assicurata e non può superare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato. In caso di sinistro totale, qualora il debito residuo ecceda l'importo dell'indennizzo sopraindicato, la Compagnia liquiderà una somma pari al debito residuo (quota capitale).

La polizza distribuita dalla Banca non prevede il vincolo a favore della stessa.

Il Cliente può recedere annualmente dal contratto di polizza, ottenendo la restituzione del premio pagato e non goduto, ma deve provvedere alla pronta sostituzione della copertura al fine di evitare le conseguenze previste dall'inosservanza degli obblighi contrattuali.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento.

In tal caso il Cliente ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato, al netto delle imposte dovute, relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di perfezionamento dell'estinzione o del trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria delle coperture assicurative. La Compagnia trattiene un costo amministrativo di 10,00 euro. In alternativa, il Cliente può richiedere la riattivazione della garanzia designando un nuovo beneficiario.

In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, le coperture assicurative resteranno in vigore alle condizioni originariamente pattuite fino alla scadenza della polizza.

La Polizza Incendio Mutui non assicura gli immobili prefabbricati in bioedilizia; per tale tipologia di beni dovrà quindi essere

acquistata una specifica copertura assicurativa attraverso la sottoscrizione di una polizza con una compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".

Per il dettaglio delle coperture e dei relativi limiti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al set informativo della polizza Incendio Mutui disponibile sul sito internet della Compagnia www.intesasanpaoloprotezione.com e presso le Filiali della Banca.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	**Per tutti i Piani di Rimborso ad eccezione del Piano Bilanciato**: Tasso di interesse pro tempore vigente per ciascuna rata + 2,00% **Piano Bilanciato:** Tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente durante la mora + 2,00% (attualmente pari a 2,65%)
Flessibilità durata	€ 150,00 € 0,00 Per le offerte di mutuo emesse a partire dal 1° aprile 2026 Gratuite per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Gratuite per la promozione Mutuo Giovani.
Sospensione pagamento rate	€ 150,00 € 0,00 Per le offerte di mutuo emesse a partire dal 1° aprile 2026 Gratuite per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Gratuite per la promozione Mutuo Giovani.
Variazione (riduzione)/ Restrizione Ipoteca	€ 75,00 oltre agli oneri notarili
Compenso per la Conversione in valuta	Da determinarsi al momento della richiesta di conversione
Accollo/Voltura Mutuo	€ 100,00 oltre agli oneri notarili
Estinzione anticipata	Esente
Abbandono domanda di finanziamento	0,2000% dell'importo della domanda con un minimo di € 51,00 ed un massimo di € 154,00. Sono inoltre percepiti, qualora la valutazione tecnica dell'immobile sia stata già eseguita da periti o da società di valutazione immobiliare, anche i costi relativi allo svolgimento dell'incarico peritale. Sono escluse dal percepimento di spese o oneri di qualsiasi natura le domande di finanziamento con finalità di portabilità tramite surroga.
Cancellazione ipoteca qualora eseguita, per espressa richiesta del Cliente, a mezzo di atto notarile (*)	Esente, fatti salvi gli oneri notarili
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista (**)
Rinnovazione Ipoteca	€ 130,00
Rilascio certificato di sussistenza del credito	€ 51,00
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	non applicabile
Tasso di interesse per le eventuali erogazioni/somministrazioni a stato avanzamento lavori (Mutuo Domus Variabile Piano Base, Multiopzione, Piano Bilanciato e CAP di tasso con doppio contratto)	Tasso variabile, con pagamento in rate semestrali, determinato in base all'indice di riferimento Euribor lettera 6 mesi base (360) rilevato dall'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese solare antecedente quello di utilizzo della somma erogata/somministrata. All'indice di riferimento prescelto verrà aggiunto uno spread nominale annuo del 3,30%.

Commissione di intermediazione per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di mutuo svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi Bancari.	Rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 Maggio 2005). I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca.

(*) Occorre precisare che la cancellazione dell'ipoteca è una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo. In particolare, la Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo - entro trenta giorni dalla data dell'evento - senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

(**) A carico della Banca per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria**: 40 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, peritali e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente.

- **Disponibilità dell'importo** (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):

- *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme*: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
- *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme*: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.
- *Mutui a doppio contratto*: il lasso di tempo che intercorre fra la stipula del contratto preliminare e la messa a disposizione delle somme dipende in primo luogo dallo stato di avanzamento dei lavori dell'immobile e dalla conclusione degli stessi.

Nel caso di mutui per "acquisto", compravendita "prima casa", "piccola ristrutturazione", "portabilità tramite surroga" il finanziamento si perfeziona di norma con il "contratto unico" che prevede l'erogazione immediata della somma mutuata. In alcuni casi la Banca può scegliere di rendere disponibile la somma mutuata al Cliente solo dopo il consolidamento dell'ipoteca (ad esempio in presenza di soggetti fallibili, evidenza di iscrizioni o di formalità pregiudizievoli, pagamento differito del prezzo di compravendita, esistenza di vincoli di interesse storico, contratti di compravendita soggette a condizioni sospensive).

Nel caso di mutui per "piccola ristrutturazione" l'erogazione del mutuo avviene di norma al consolidamento dell'ipoteca e previo accertamento del completamento del 50% dei lavori (a cura del perito). La piccola ristrutturazione di prima casa e seconda casa è concedibile esclusivamente per opere per le quali non sono necessari provvedimenti autorizzativi comunali (autorizzazioni o concessioni edilizie che hanno impatti sulla scheda catastale), da eseguire su immobili (e relative pertinenze) già in precedenza funzionali ed agibili all'uso per il quale risultano destinati.

Per i mutui per "acquisto e ristrutturazione", "costruzione" e "ristrutturazione" il finanziamento si perfeziona con il "doppio contratto" che prevede un contratto iniziale, la possibile erogazione di una o più somme in base all'avanzamento dei lavori e un atto di erogazione finale e quietanza, c.d. contratto definitivo.

Altro

Conto corrente

Il conto corrente è un contratto con il quale la Banca svolge un servizio di cassa per il cliente: custodisce i suoi risparmi e gestisce il denaro con una serie di servizi (versamenti, prelievi e pagamenti nei limiti del saldo disponibile). Al conto corrente sono di solito collegati altri servizi quali carta di debito, carta di credito, assegni, bonifici, domiciliazione dei pagamenti, ecc.

Il conto corrente è un prodotto sicuro. Il rischio principale è il rischio di controparte, cioè l'eventualità che la Banca non sia in grado di rimborsare al correntista, in tutto o in parte, il saldo disponibile. Per questa ragione la Banca aderisce al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi che assicura a ciascun correntista una copertura fino a € 100.000,00.

Altri rischi possono essere legati allo smarrimento o al furto di carta di debito, carta di credito, assegni, dati identificativi e parole chiave per l'accesso al conto su internet, rischi che possono essere ridotti al minimo se il correntista osserva le comuni regole di prudenza e attenzione.

Per l'erogazione del mutuo non è necessario che il Cliente sia titolare di un conto corrente presso la medesima Banca erogante, Istituto o altro intermediario creditizio.

Ai fini di gestire i pagamenti periodici delle rate di rimborso il Cliente può comunque scegliere, qualora non sia ancora correntista del sistema bancario, di aprire il conto corrente presso la Banca finanziatrice; in questo caso può essere proposto XME Conto, il conto per i clienti consumatori che permette di comporre liberamente l'insieme di prodotti e servizi più adatti alle proprie esigenze.

La formula del Conto, infatti, prevede l'addebito di un unico canone mensile totale che include il canone mensile base del conto corrente e i canoni mensili dei servizi (quali carta di debito, carta di credito, ecc..) che il cliente sceglie di collegare al Conto. Il canone mensile totale varia in base ai servizi scelti dal Cliente e collegati al conto stesso.

Qui di seguito si riepilogano i costi del XME Conto connessi al solo utilizzo del finanziamento.

Tenuta del conto.	
Canone mensile base	€ 8,50 (Canone annuo € 102,00)
Numero di operazioni incluse nel canone	Illimitato
Costo di registrazione di ogni operazione non inclusa nel canone mensile base (in aggiunta al costo dell'operazione)	€ 0,00

Oltre a questi costi va considerata l'imposta di bollo nella misura massima di € 34,20 (pari a € 2,85 al mese) obbligatoria per legge.

Recesso

Si può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura del conto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Se il Cliente chiede la chiusura del conto con comunicazione consegnata alla Banca o inviata tramite posta, la chiusura avviene entro i seguenti termini:

- 3 giorni lavorativi, se al conto non sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto;

- 12 giorni lavorativi, se al conto sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto ed è subordinato al fatto che il Cliente restituisca le carte di pagamento collegate al conto e fornisca le istruzioni per definire i rapporti o servizi collegati. Nel predetto termine di 12 giorni la Banca acquisisce i dati delle operazioni relative ai rapporti o servizi collegati al conto e definisce il saldo di chiusura. Il termine può tuttavia essere superato se, per la definizione di alcuni rapporti o servizi, la Banca deve acquisire dati da soggetti terzi (tali fattispecie sono indicate nel Foglio Informativo relativo al conto corrente).

Polizza ProteggiMutuo Smart

ProteggiMutuo Smart è una polizza collettiva stipulata dalla Banca con Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A. e Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., nell'interesse dei propri Clienti che stipulano il mutuo. I Clienti possono aderire a tale polizza individualmente se intendono tutelare il rimborso del mutuo in caso di morte o invalidità totale permanente o proteggersi in caso di temporanea difficoltà nel pagare le rate a seguito di altri gravi eventi che possono pregiudicare la capacità di produrre reddito, quali la perdita di impiego o l'inabilità temporanea totale conseguente a infortunio e malattia.

Il Cliente può acquistare, singolarmente o congiuntamente, le seguenti garanzie:

- Decesso: che prevede il pagamento, a favore dei beneficiari designati dal Cliente, del capitale assicurato alla data della sua morte
- Invalidità Totale Permanente: che prevede il pagamento a favore del Cliente, del capitale assicurato alla data della sua invalidità, causata da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%
- Perdita di Impiego, acquistabile congiuntamente alla garanzia Invalidità Totale Permanente, dai Clienti lavoratori dipendenti del settore privato, per tutelarsi in caso di sopraggiunta disoccupazione
- Inabilità Temporanea Totale, acquistabile congiuntamente alla garanzia Invalidità Totale Permanente, dai Clienti lavoratori autonomi, per tutelarsi in caso di perdita temporanea e totale della capacità di svolgere il proprio lavoro in caso di infortunio o malattia

La garanzia Decesso è offerta da Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A., le altre garanzie sono offerte da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A..

La polizza ProteggiMutuo Smart prevede il pagamento da parte del Cliente di un premio annuo anticipato che varia in funzione:

- delle garanzie acquistate
- per la garanzia Decesso: dell'età assicurativa dell'Cliente al momento della sottoscrizione della polizza
- della durata della polizza
- dell'importo del capitale da assicurare

Il primo premio è versato alle Compagnie alla sottoscrizione della polizza. I premi annui successivi al primo saranno pagati alle Compagnie ad ogni ricorrenza annua del contratto.

In presenza di MutuoUp il capitale massimo assicurabile con la polizza ProteggiMutuo Smart è pari all'importo del mutuo erogato per l'acquisto. L'importo della quota aggiuntiva non è assicurabile.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore, le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento.

Il Cliente ha diritto alla restituzione della parte dell'ultimo premio pagato immediatamente precedente all'estinzione del mutuo, al netto delle imposte, in proporzione al periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione totale del mutuo e la data della ricorrenza annua successiva della polizza.

In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, le coperture assicurative si riducono proporzionalmente con effetto dalle ore 24 del giorno di perfezionamento dell'estinzione parziale.

Il Cliente ha diritto alla restituzione, della parte dell'ultimo premio pagato immediatamente prima dell'estinzione del mutuo, al netto delle imposte, in proporzione alla quota di mutuo estinta e al periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione parziale e la data della ricorrenza annua successiva.

La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e NON vincolante per ottenere il mutuo o per ottenerlo a condizioni agevolate: la Banca offre il medesimo mutuo senza polizza ProteggiMutuo Smart, alle stesse condizioni economiche.

Per il dettaglio delle coperture, delle esclusioni, delle limitazioni, delle franchigie, degli scoperti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione, delle retrocessioni riconosciute all'intermediario e delle modalità di calcolo del premio pagato e non goduto si rimanda al set informativo della polizza ProteggiMutuo Smart disponibile sui siti internet delle Compagnie www.intesasanpaoloassicurazioni.com e www.intesasanpaoloprotezione.com e presso le Filiali della Banca che distribuiscono il prodotto di finanziamento ad essa abbinato.

Esempi di costo della Polizza ProteggiMutuo Smart:

Durata massima specifico prodotto (in anni).	Importo premio Decesso***	Importo premio Decesso + ITP***	Importo premio Decesso + ITP + perdita di impiego****
25 Piano Bilanciato – Rientri Libero (*)	**4.030,00**	**6.665,28**	**8.268,89**
30 Piano Base – Multiopzione – Cap di Tasso (*)	**6.537,00 (5.406,00 per assicurato con età pari a 35 anni)**	**9.880,14 (8.749,14 per assicurato con età pari a 35 anni)**	**11.272,75 (10.141,75 per assicurato con età pari a 35 anni)**

31 Piano Base Light (*)	**7.182,70 (5.942,70 per assicurato con età pari a 35 anni)**	**10.782,17 (9.542,17 per assicurato con età pari a 35 anni)**	**12.064,27 (10.824,27 per assicurato con età pari a 35 anni)**

(*) in caso di Cliente assicurato con età pari a 37 anni che assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro.

(**) in caso di Cliente assicurato con età pari a 35 anni e assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro.

(***) L'importo del premio è riferito alla durata complessiva del mutuo

(****) L'importo del premio è riferito alla copertura della garanzia "perdita di impiego" per la durata di 10 anni

Polizza lavoratori atipici

La Banca ha stipulato con "Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A." una polizza collettiva a proprio favore, denominata "Polizza Lavoratori Atipici".

La polizza di durata decennale, nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 40 anni al momento della stipula, fornisce alla Banca, beneficiaria della Polizza, una copertura assicurativa in caso di perdita di impiego dell'assicurato (il mutuatario lavoratore atipico). La Compagnia riconosce alla Banca un indennizzo pari alla rata mensile del mutuo (fino a un importo massimo di 1.500,00 euro), con un massimo di 15 rate mensili per ogni evento di disoccupazione. Se il mutuo è cointestato a due lavoratori atipici, i limiti massimi sono dimezzati.
L'assicurazione opera a partire dal primo evento di disoccupazione occorso all'Assicurato per un massimo di due eventi indennizzabili nel corso della durata contrattuale. La prima rata di mutuo sarà pagata solo trascorsi almeno 30 giorni consecutivi di disoccupazione. In caso di precedente evento di disoccupazione, un nuovo evento di disoccupazione è indennizzato solo se il cliente ha lavorato per almeno 90 giorni.

In caso di mutuo cointestato, sono assicurabili al massimo due lavoratori atipici e in questo caso i sinistri indennizzabili nel corso della durata contrattuale sono al massimo due. In caso di disoccupazione di un solo mutuatario lavoratore atipico sarà liquidato un importo mensile pari al 50% dell'ammontare della rata.

Può rivestire la qualifica di assicurato un lavoratore atipico che:

- abbia lavorato almeno 18 mesi negli ultimi 2 anni;

- sia residente in Italia da almeno 2 anni.

La Banca è beneficiaria della polizza ed è pertanto alla Banca che la Compagnia versa l'indennizzo previsto in caso di sinistro. **Il premio della polizza è pagato interamente dalla Banca Contraente della Polizza. La copertura assicurativa non comporta, quindi, oneri aggiuntivi per il cliente.**

La "Polizza Lavoratori Atipici" non è prevista in caso di:

- accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore (ovvero per il Mutuo Domus con contributo del costruttore in caso, ad esempio, di incapienza della quota di accollo).

I contenuti e i requisiti della presente copertura assicurativa prevista per i lavoratori atipici sono riepilogati nel set informativo disponibile presso le Filiali della Banca.

Avvertenze

Per le condizioni economiche relative al servizio "Copia documentazione" si veda il Foglio Informativo "Servizi vari" disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

Per procedere con la Domanda di Mutuo Domus il cliente deve utilizzare la firma grafometrica o la firma digitale. Se il cliente non ha ancora aderito ad almeno uno dei due strumenti di firma deve sottoscrivere il contratto My Key che disciplina: l'utilizzo della firma grafometrica, della firma digitale, l'attribuzione di credenziali al cliente ai fini della sua identificazione e il servizio per operare a distanza con la banca. Per maggiori informazioni sul Servizio MyKey, leggere il Foglio Informativo disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

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 in fase di domanda del finanziamento il prima possibile.

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

	Tutti	Lavoratore dipendente/Pensionato	Lavoratore autonomo/socio
Documenti anagrafici-reddituali	Documento d'identità richiedente	Copia contratto di lavoro / scheda anagrafica centro per l'impiego	Ultima certificazione unica
	Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale	Dichiarazione anzianità lavorativa	Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone
	Codice fiscale richiedente	Ultimo modello 730	Ultimi due modelli unici
	Copia deposito titoli altre banche	Ultima busta paga	Iscrizione alla CCIAA soggetti/società
	Documentazione altri redditi	Modello ObisM	Iscrizione albo professionale
	Certificato di matrimonio		Bilancio
	Stato di famiglia		Quietanza pagamento mod. F24 o ricevuta telematica di pagamento dello stesso
	Certificato storico di residenza in carta libera (in originale) per ogni intestatario (in caso di cittadini stranieri appartenenti/non appartenenti all'Unione Europea)		
Documenti Tecnici sull'immobile	Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.		
	Planimetria catastale		
	Computo metrico estimativo/preventivo di spesa		
	Titolo di provenienza (ultimo atto utile di provenienza)		
	Visura catastale		
	Attestato di Prestazione Energetica (APE)*		
Documenti aggiuntivi	Assegni incassati/versati (caparra)		
	Documentazione spesa da finanziare		
Acquisto immobile in Asta Giudiziaria (ulteriore documentazione)	Bando d'Asta		
	Perizia del CTU		
	Copia dell'Ordinanza di Aggiudicazione (ove già presente)		
	Relazione Notarile (relazione prodotta dalla procedura esecutiva)		

* L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile.

L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.

Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'APE, per le finalità acquisto e/o costruzione (ad eccezione finalità "Acquisto in asta giudiziaria", esclusa dall'obbligatorietà di presentazione dell'APE), che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Offerta, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.
Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.

Per evitare oneri aggiuntivi al cliente, Intesa Sanpaolo ha identificato un servizio di certificazione energetica a valle di un'eventuale ristrutturazione dell'immobile, effettuato da tecnici specializzati il cui costo connesso sarà totalmente a carico della Banca.

In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore all'80% del valore dell'immobile, è inoltre necessario fornire la seguente documentazione:
- certificato di residenza nel caso di cittadini italiani o, in alternativa, relativa autocertificazione;
- attestazione di iscrizione anagrafica di cittadino dell'Unione Europea in caso di cittadini Comunitari;
- permesso di soggiorno e copia del Certificato di Residenza Storico in caso di cittadini Extracomunitari;
- permesso di soggiorno Ce per soggiornanti di lungo periodo - ex carta di soggiorno in caso di cittadini Extracomunitari lavoratori Atipici.

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 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 mutuo, 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

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a **Ufficio Reclami Intesa Sanpaolo - Piazza San Carlo 156 – 10121 TORINO**,
- per posta elettronica alla casella reclami@intesasanpaolo.com ,
- per posta elettronica certificata (PEC) a reclami@pec.intesasanpaolo.com ,
- tramite **fax al numero 011/0937350**,
- presso la filiale dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca,
- online compilando l'apposito form presente sul sito www.intesasanpaolo.com nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie",

- se è un Consumatore titolare di contratto My Key, anche tramite APP – dalla funzionalità "Parla con noi" - o Internet Banking, compilando l'apposito form nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento, se relativi a **operazioni e servizi bancari e finanziari**, entro 45 giorni se riferiti a **prodotti assicurativi** ed entro 60 giorni se si tratta di reclami sui **servizi d'investimento**.

Per i **servizi di pagamento,** la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, per tali reclami, il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)
- in materia assicurativa, ricorrere all'Arbitro Assicurativo

Per sapere come rivolgersi agli Arbitri e l'ambito della rispettiva competenza si può consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.arbitroassicurativo.org, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente può ricorrere:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie–ADR. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Il Cliente consumatore può anche attivare la procedura di Conciliazione Permanente offerta dalla Banca, per i prodotti previsti nel relativo Regolamento.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF in parole semplici" e "Guida all'utilizzo del portale ABF"), il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

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 verrà applicato 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Accollo di quota di mutuo da costruttore	Per accollo si intende una pattuizione inserita nell'atto di compravendita tra Costruttore e Acquirente di un'unità immobiliare, mediante la quale l'Acquirente, a titolo di pagamento integrale/parziale del prezzo, si impegna a pagare la quota del mutuo, già in essere tra il Costruttore e la Banca, di pertinenza dell'unità immobiliare. L'Acquirente dell'unità immobiliare, con il consenso della Banca, può personalizzare le caratteristiche della quota del mutuo accollato (definendo, ad esempio, la periodicità della rata, il tipo tasso o la durata), senza dover stipulare un nuovo contratto di mutuo.
Cap	Tetto massimo, di tasso la cui durata è stabilita contrattualmente.
	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il

Costo totale del credito	consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
Giorno lavorativo Bancario	Si intende un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).
Euribor	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, si prega di fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI - European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor). Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016 come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Benchmark**"). In mancanza di rilevazione temporanea sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" o al 2% in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze non aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (es immobile di lusso).
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	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto 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 riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia disposta dalla Banca). Per il MutuoUp l'importo del mutuo richiesto è quello complessivo per acquisto dell'immobile più la quota aggiuntiva.
MRO (Main Refinancing Operations)	È il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Mutui con finalità Portabilità tramite Surroga	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (art. 120 quater "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità" del Testo Unico Bancario).
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico è previsto per tutti i tipi di piani e decorre: • dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. • dalla stipula del contratto definitivo e termina l'ultimo giorno del mese di stipula del contratto definitivo, per i doppi contratti (previsti solo per LTV fino all'80%). Terminato il periodo di preammortamento tecnico comincia a decorrere il periodo di ammortamento. Per il piano base light al termine del periodo di preammortamento tecnico inizia il periodo di preammortamento finanziario. In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma solo la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo è pagato unitamente

	alla prima rata di ammortamento (per il piano base light tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata di preammortamento finanziario).
Periodo di preammortamento finanziario per piani di rimborso Piano Base Light	Il periodo di preammortamento finanziario è il periodo che decorre al termine del periodo di preammortamento tecnico e la cui durata viene definita contrattualmente. In tale periodo le rate mensili sono composte da soli interessi di preammortamento finanziario calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo e non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato. Terminato il periodo di preammortamento finanziario comincia a decorrere il periodo di ammortamento (rate composte da quota capitale e quota interessi di ammortamento).
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.
Quietanza	Atto con il quale un soggetto ricevente una determinata somma accetta il corrispettivo esonerando il cedente a qualsiasi ulteriore richiesta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante per il periodo a tasso fisso	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per i periodi a tasso fisso.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo.
Servizio a Distanza	Il servizio che consente al cliente di operare a distanza con la Banca tramite collegamento telematico o collegamento telefonico.
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 tecnico	Il tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'ultimo giorno del medesimo mese ovvero dal giorno dello svincolo all'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni) se l'erogazione avviene con svincolo differito.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Tale tasso è applicato nel periodo di preammortamento tecnico, preammortamento finanziario (se previsto dal piano di rimborso) e nel periodo di ammortamento.
Tasso di mora	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 d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso Marginal Lending Facility	È il tasso per le operazioni di rifinanziamento marginale fissato dalla Banca Centrale Europea (e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero su "IL SOLE 24 ORE").
Valuta estera	Si intende una 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.
Valuta nazionale del consumatore	Si intende la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.
Voltura	Cambiamento d'intestazione del mutuo e subentro nella posizione di mutuatario a seguito di intervenuto atto di donazione, successione o estromissione.

Tabella Spese Perizia.

Tariffe per adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare.

(Compenso onnicomprensivo per relazione tecnica estimativa).

Immobile costituito da unità immobiliare singola destinata ad abitazione, negozio od ufficio:

Importo mutuo	Unità immobiliare ultimata	Unità immobiliare in corso di costruzione / ristrutturazione	Sopraluoghi da eseguire per s.a.l.
Fino a € 300.000,00	€ 320,00	€ 320,00	€ 130,00
Fino a € 500.000,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 155,00
Fino a € 700.000,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 155,00
Fino a € 1.000.000,00	€ 890,00	€ 890,00	€ 155,00
Fino a € 2.500.000,00	€ 1.270,00	€ 1.270,00	€ 155,00
Fino a € 5.000.000,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00	€ 155,00
Fino a € 10.000.000,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 155,00
Importi superiori	€ 4.450,00	€ 4.450,00	€ 155,00

Per il MutuoUp le spese di perizia sono calcolate sull'importo del mutuo erogato per l'acquisto dell'immobile.

Allegato

Protocollo d'intesa ABI, ASSOFIN e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti dalla Banca, Intesa Sanpaolo ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).

Tale protocollo ha in particolare l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo dei costi connessi al credito, denominato "Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo anche le polizze assicurative facoltative" (di seguito "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)").

Il "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)" è calcolato con le medesime logiche del TAEG riportato sul documento Informativo, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa ProteggiMutuo Smart.

Per quantificare l'incidenza del costo della polizza ProteggiMutuo Smart sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)" con il TAEG.

Al fine di rappresentare comunque, come richiesto dalle disposizioni di Trasparenza, il Costo Complessivo con tutti gli accessori facoltativi, viene riportato anche il "Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi" calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende le spese per tutti gli accessori facoltativi connessi con il finanziamento: premio delle polizze facoltative associate al finanziamento (polizza ProteggiMutuo Smart), costo delle opzioni (Sospensione Rata e Flessibilità Durata) e spese standard del conto corrente di erogazione (canone ed imposta di bollo).

Quanto può costare un Mutuo Domus Variabile

Gli indicatori di Costo Complessivo del Credito sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.

Sono state considerate, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel documento Informativo, anche l'assicurazione a tutela dell'evento morte, l'assicurazione a tutela di eventi di invalidità, disoccupazione[1], opzione sospensione rate e flessibilità durata[2] ed il conto corrente[3].

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca (polizza ProteggiMutuo Smart, con copertura Decesso, Invalidità Totale Permanente e Perdita di impiego; vedi Foglio Informativo - sezione Polizza ProteggiMutuo Smart - per l'ammontare del premio Decesso + ITP + Perdita di impiego inserito negli indicatori di costo del credito). La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e non vincolante per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

[2]Le opzioni hanno entrambe un costo pari a 150,00 € ciascuna (gratuite per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e per la promozione Mutuo Giovani.

[3]Sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione (XME Conto) pari a 8,50 € e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a 2,85 €.

MutuoUp

Gli indicatori di Costo Complessivo del Credito sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo complessivo di € 110.000,00 con durata 30 anni. Si ipotizzano tre situazioni:

- L'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV inferiore all'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata dopo il pagamento della prima rata) resta sempre nella fascia di LTV fino all'80%;
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponda ad un LTV dell'80% e l'LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata dopo il pagamento della prima rata) passa al range di LTV successivo 80,01% e 95%.
- l'importo di € 100.000 relativo all'acquisto dell'immobile corrisponde ad un LTV dell'95% e il LTV del mutuo complessivo (compreso della quota aggiuntiva di 10.000 euro, erogata) passa al range di LTV successivo 95,01% e 100%.

Sono state considerate , oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel documento Informativo, anche l'assicurazione a tutela dell'evento morte, l'assicurazione a tutela di eventi di invalidità, disoccupazione[1], opzione sospensione rate e flessibilità durata[2] ed il conto corrente[3].

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca (polizza ProteggiMutuo Smart , con copertura Decesso, Invalidità Totale Permanente e Perdita di impiego; il capitale assicurabile è esclusivamente quello relativo al mutuo per acquisto (nell'esempio 100.000 euro; vedi Foglio Informativo - sezione Polizza ProteggiMutuo Smart - per l'ammontare del premio Decesso + ITP + Perdita di impiego inserito negli indicatori di costo del credito). La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e non vincolante per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

[2] Le opzioni hanno entrambe un costo pari a 150,00 € ciascuna.

[3] Sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione (XME Conto) pari a 8,50 € e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a 2,85 €.

Mutuo Domus Variabile - Piano Base (durata 30 anni)	TAEG (presente nel documento Informativo)	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)	Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,405%	4,446%	4,690%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,616%	4,671%	4,914%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,360%	5,471%	5,707%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato MRO della BCE	4,573%	5,700%	5,935%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese (solo per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa)	4,358%	5,347%	5,581%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato MRO della BCE (solo per Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa)	4,571%	5,574%	5,806%
- finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,271%	4,283%	4,283%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,480%	4,506%	4,506%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,191%	5,266%	5,266%

- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato MRO della BCE	4,402%	5,492%	5,492%
MutuoUp - Piano Base (durata 30 anni - importo mutuo complessivo 110.000 €)			
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Indicizzato Euribor 1 mese	3,419%	4,364%	4,586%
- finanziamento fino a 80% del valore dell'immobile. Indicizzato MRO della BCE	3,631%	4,590%	4,810%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile indicizzato Euribor 1 mese	4,380%	5,390%	5,604%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile indicizzato MRO della BCE	4,594%	5,619%	5,832%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile indicizzato Euribor 1 mese	4,378%	5,388%	5,602%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile indicizzato MRO della BCE	4,592%	5,617%	5,829%
MutuoDomus Variabile - Multiopzione primo periodo a tasso variabile (durata 30 anni)			
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Triennale	4,239%	4,239%	4,442%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Quinquennale	4,239%	4,239%	4,442%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Triennale	5,223%	5,223%	5,418%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Quinquennale	5,223%	5,223%	5,418%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile. Triennale	5,223%	5,223%	5,418%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile. Quinquennale	5,223%	5,223%	5,418%
- finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Triennale	4,098%	4,098%	4,098%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Quinquennale	4,098%	4,098%	4,098%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Triennale	5,045%	5,045%	5,045%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Quinquennale	5,045%	5,045%	5,045%
Mutuo Domus Variabile - Piano Bilanciato (durata 25 anni) - 40% tasso fisso e 60% tasso variabile			
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,714%	3,714%	3,932%
- finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	3,557%	3,557%	3,557%
MutuoDomus Variabile - CAP di Tasso (durata 30 anni)			
- finalità abitativa			
- CAP metà durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,710%	4,710%	4,921%
- CAP intera durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,943%	4,943%	5,152%
- CAP metà durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile.	5,710%	5,710%	5,917%
- CAP intera durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile.	5,943%	5,943%	6,149%
- CAP metà durata. Finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile.	5,710%	5,710%	5,917%

- CAP intera durata. Finanziamento compreso tra 95,01% - 100% del valore dell'immobile.	5,943%	5,943%	6,149%
- finalità portabilità tramite surroga			
- CAP metà durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,556%	4,556%	4,556%
- CAP intera durata. Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile	4,786%	4,786%	4,786%
- CAP metà durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile.	5,510%	5,510%	5,510%
- CAP intera durata. Finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile.	5,740%	5,740%	5,740%
Mutuo Domus Variabile - Rientro Libero (durata 25 anni)			
- finalità abitativa			
- finanziamento fino a 60,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,979%	4,979%	5,170%
- finanziamento fino a 60,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	5,193%	5,193%	5,384%

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

In caso di Piano Base Light si ipotizza un periodo di preammortamento finanziario di 1 anno con rate di soli interessi, (al medesimo tasso previsto per il periodo di ammortamento).

Mutuo Domus Variabile - Piano Base Light (durata 30 anni più periodo di preammortamento finanziario di 1 anno)			
- finalità compravendita "prima casa"			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,337%	3,337%	3,545%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE.	3,547%	3,547%	3,752%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,310%	4,310%	4,508%
- finanziamento compreso tra 80,01% - 95,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE.	4,522%	4,522%	4,719%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese.	4,310%	4,310%	4,508%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE.	4,522%	4,522%	4,719%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese (solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni).	4,310%	4,310%	4,508%
- finanziamento compreso tra 95,01% - 100,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE (solo per Clienti con età inferiore ai 36 anni).	4,522%	4,522%	4,719%

Informazioni aggiuntive sulle coperture assicurative offerte in abbinamento ai finanziamenti

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato

La copertura contro i danni causati da incendio / scoppio dell'immobile ipotecato è l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca (polizza "Incendio Mutui").

Polizze assicurative facoltative abbinabili al finanziamento (ProteggiMutuo Smart)

Le 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.

Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

Allegato – Perimetro di applicabilità Mutuo Domus

Nelle Filiali del Gruppo Intesa Sanpaolo le presenti Informazioni Generali sono valide per le richieste di mutuo con finalità acquisto o surroga solo nei seguenti casi:

- domande di mutuo firmate prima del 15/9 per la Regione Emilia-Romagna e la Regione Marche;
- domande di mutuo firmate prima del 13/10 per la Regione Trentino-Alto Adige, Padova e Provincia, Rovigo e Provincia, Verona e Provincia, Vicenza e Provincia, Brescia e Provincia, Cremona e Provincia, Lodi e Provincia, Mantova e Provincia, Pavia e Provincia;
- domande di mutuo firmate prima del 04/03 per la Regione Campania, per la Regione Calabria, per la Regione Sicilia, per la Regione Friuli-Venezia Giulia, per la Regione Liguria, Cuneo e Provincia, Asti e Provincia, Alessandria e Provincia, Treviso e Provincia, Venezia e Provincia e Belluno e Provincia;
- domande di mutuo firmate prima del 18/03 per la Regione Toscana, per la Regione Umbria, per la Regione Lazio, per la Regione Abruzzo, per la Regione Molise, per la Regione Puglia, per la Regione Basilicata, per la Regione Valle d'Aosta, per la Regione Sardegna, Torino e Provincia, Biella e Provincia, Novara e Provincia, Vercelli e Provincia, Verbano-Cusio-Ossola e Provincia, Milano e Provincia, Bergamo e Provincia, Como e Provincia, Lecco e Provincia, Monza e Brianza e Provincia, Sondrio e Provincia, Varese e Provincia.
- finanziamenti denominati in valuta estera, unico richiedente titolare ditta individuale affidata presso Intesa Sanpaolo, presenza di garanzia pignoratizia o più garanzie ipotecarie, presenza di contributi pubblici, condizioni agevolate o fondi di terzi, mutuo per accollo da impresa costruttrice, acquisto: delle sole pertinenze, di due o più immobili, di immobile a garanzia diverso da quello acquistato, di quote di proprietà di un immobile, di immobile tramite asta giudiziaria, di immobili di nuova costruzione/ristrutturazione non ancora ultimati/accatastati al momento della domanda di mutuo.

MutuiOnline S.p.A.

DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Amministrativa: Via Desenzano 2, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it, mutui.segugio.it · Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 · REA 1614592 · Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. · Socio Unico: Moltiply Group S.p.A.

Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 396
MUTUI IPOTECARI CON FINALITÀ ABITATIVA E DI SURROGA
XME MUTUO Fisso e Variabile

XME Mutuo non è attualmente disponibile per alcune casistiche indicate in fondo alle presenti Informazioni Generali, all'allegato – XME Mutuo limitazioni

Informazioni sul Finanziatore e sull'Intermediario del Credito

Finanziatore: Intesa Sanpaolo S.p.A.
Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino
Per chiamate dall'Italia: 800.303.303
Per chiamate dall'Estero: +39.011.80.19.200
Sito Internet: www.intesasanpaolo.com
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361
Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158
Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015)
Codice A.B.I. 3069.2
Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca d'Italia, Via Nazionale, 91- 00184 Roma
Sito web: https://www.bancaditalia.it/homepage/index.html
Casella di posta elettronica dell'Istituto: email@bancaditalia.it
Casella di posta elettronica certificata (PEC) dell'Istituto: bancaditalia@pec.bancaditalia.it

Intermediario del Credito:
XME Mutuo può essere offerto anche per il tramite di Intermediari del Credito (Agenti, Mediatori, Consulenti Finanziari) con cui Intesa Sanpaolo ha stipulato un accordo di collaborazione. I dati completi dell'Intermediario (nome, cognome, nr iscrizione all'Albo, compenso a carico della Banca) con cui il cliente entra in rapporto sono forniti con la documentazione di trasparenza del prodotto.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede / a distanza

Nome e Cognome/ Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

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 ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili trimestrali, semestrali o annuali.

I tipi di credito immobiliare e i loro rischi

Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).

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 fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile a chi, al momento della stipula, preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

XME Mutuo con finalità abitativa e di surroga

XME Mutuo è un mutuo ipotecario disponibile a tasso fisso, a tasso variabile e a tasso variabile con CAP di tasso che può essere concesso per le seguenti finalità:

- acquisto;
- portabilità tramite surroga (anche surroga di surroga), vale a dire la possibilità di "trasferire" presso la Banca, attraverso un'operazione gratuita, un mutuo fondiario, originariamente erogato da altro Istituto per scopi abitativi, garantito da un'ipoteca sull'immobile ad uso abitativo situato in Italia (anche in caso di immobili prefabbricati in bioedilizia). L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.

Il Cliente deve assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. Per i requisiti minimi e le caratteristiche della polizza incendio si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente documento informativo.

A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado su di un immobile situato in Italia. La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi. Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia tecnica) da parte di un perito. La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.

XME Mutuo è disponibile anche per i clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici) con età inferiore ai 40 anni. In questo caso il mutuo deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile situato in Italia su cui viene iscritta l'ipoteca (con un massimo di 2 intestatari) e l'importo massimo è pari a 500.000 euro. È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore.
I lavoratori atipici devono essere assunti a tempo determinato da più di 6 mesi, avere un contratto di lavoro con durata residua di almeno 4 mesi dalla richiesta di mutuo ed aver lavorato almeno 18 mesi negli ultimi due anni.

Nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 40 anni al momento della stipula, il mutuo è assistito dalla Polizza Lavoratori Atipici, che riconosce, alla Banca, beneficiaria delle prestazioni, il pagamento di un indennizzo in caso di perdita di impiego del mutuatario. La copertura assicurativa, prestata da Intesa Sanpaolo

Protezione S.p.A. non comporta oneri aggiuntivi per il cliente, il Cliente acquisisce a titolo gratuito la copertura assicurativa Perdita di Impiego.

Ai fini della Polizza è convenzionalmente definito Lavoratore Atipico il lavoratore che svolge un'attività lavorativa diversa da lavoro autonomo o da lavoro dipendente a tempo pieno e a tempo indeterminato.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale. Il Protocollo prevede, la costituzione di un Fondo presso il Ministero, che sarà gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa; per i requisiti di accesso si rinvia all'allegato del presente documento informativo.

XME Mutuo è disponibile anche per i clienti con contratto di lavoro a tempo indeterminato a tutele crescenti. XME Mutuo è rivolto a clienti consumatori di età superiore ai 18 anni alla stipula.
Il cliente non può avere più di 80 anni alla scadenza del mutuo estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutti i periodi di sospensione previsti dall'opzione Posticipo rate e Cambio rata.

Ha diritto ad ottenere, prima dell'eventuale stipula del contratto di credito, ovvero a seguito della delibera, un' "Offerta Vincolante" per la Banca, composta dal Prospetto Informativo Europeo Standardizzato con le condizioni economiche e copia completa del contratto. Da quando riceve l'"Offerta vincolante", ha diritto a un "periodo di riflessione", per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole per la conclusione del contratto. Nel caso in cui il contratto di credito non si concluda nel "periodo di riflessione", la banca metterà a disposizione un nuovo PIES con le condizioni economiche aggiornate

Per l'erogazione del mutuo non è necessario che il Cliente sia titolare di un conto corrente presso la medesima Banca erogante, Istituto o altro intermediario creditizio. Le somme sono rese disponibili mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa.

Finanziamento di importo superiore all'80% del valore dell'immobile

Di norma è possibile finanziare fino all'80% del valore dell'immobile. Per la finalità acquisto è possibile finanziare anche fino al 100% e per la finalità surroga è possibile finanziare fino al 95%. Per il dettaglio si rinvia alla sezione "Dettaglio delle condizioni economiche" relative al XME Mutuo.
La scelta di contrarre un mutuo per un importo significativo rispetto al valore dell'immobile (ad esempio per importi superiori all'80% di tale valore) può comportare che, in caso di fluttuazioni negative del mercato immobiliare e conseguente svalutazione dell'immobile, il debito assunto superi il valore stesso del bene oggetto del finanziamento.

In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore all'80% del valore dell'immobile:

- tutti gli acquirenti dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca devono intervenire come mutuatari o fideiussori e dovranno fornire la specifica documentazione prevista nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito;
- è possibile intestare il mutuo anche ad altri nominativi in aggiunta agli acquirenti dell'immobile (massimo 6 intestatari);
- in presenza di fideiussori (massimo 2), il numero di soggetti coinvolti (intestatari + fideiussori) non può comunque superare il numero massimo di 6 persone;
- tutti i richiedenti (e gli eventuali fideiussori) che svolgono attività di lavoro dipendente devono essere assunti con un contratto di lavoro a tempo indeterminato e aver superato il periodo di prova, ovvero i soli richiedenti lavoratori atipici under 40 devono aver rispettato i requisiti previsti sopra specificati nel paragrafo XME Mutuo con finalità abitativa e di surroga;
- tutti i richiedenti cittadini italiani (e gli eventuali fideiussori) lavoratori autonomi o professionisti devono avere un'anzianità lavorativa di almeno 2 anni;
- per i cittadini non italiani è necessaria un'anzianità lavorativa di almeno due anni presso il corrente datore di lavoro, nel caso di lavoratori dipendenti, ovvero di tre anni, nel caso di lavoratori autonomi;

- i cittadini stranieri (sia comunitari che extra comunitari) devono risiedere in Italia da almeno 36 mesi al momento della richiesta di mutuo, in caso di LTV compreso tra l'80,01% e il 95,00%, ovvero di 60 mesi in caso di LTV compreso tra il 95,00% e il 100%;

l'età dei richiedenti non deve essere superiore a 80 anni alla scadenza del mutuo.

Dettagli Preammortamento finanziario

In fase di richiesta del mutuo il cliente può richiedere l'applicazione di un periodo di preammortamento finanziario.

Durante tale periodo il cliente paga rate mensili composte da soli interessi; unitamente alla prima rata di preammortamento finanziario saranno corrisposti gli interessi maturati nel periodo di preammortamento tecnico. Nel periodo di preammortamento finanziario il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale.
Alla fine del periodo di preammortamento finanziario, inizia il periodo di ammortamento e la rata aumenta poiché il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'importo dell'aumento dipende dalla durata complessiva del mutuo e da quanto questa è ripartita tra preammortamento finanziario e ammortamento. Più il periodo di ammortamento è breve, maggiore è l'incidenza dell'aumento della rata.

La durata del periodo di preammortamento finanziario è da 1 anno a 10 anni a scelta del cliente, non sono previste frazioni di anno.
Il cliente **ha la facoltà di anticipare l'attivazione dell'ammortamento** iniziando a rimborsare la quota capitale in anticipo rispetto alla scadenza prevista. L'esercizio di tale facoltà potrà essere effettuato in qualsiasi momento purché, al momento della richiesta, non siano presenti rate insolute. La durata complessiva del mutuo varierà rispetto a quella originaria riducendosi di un periodo pari al numero di rate di preammortamento finanziario non usufruite.

Opzioni Senza Costi di Acquisto e di Esercizio

XME Mutuo prevede delle opzioni, che consentono al cliente di adeguare il mutuo alle proprie esigenze finanziarie.

Posticipo rate

L'opzione, disponibile per tutti i tassi e piani di rimborso, permette di sospendere il pagamento delle rate per un periodo massimo di sei rate consecutive, per 3 volte nel corso della vita del mutuo. A seguito dell'esercizio del Posticipo rate, la durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione (fino ad un massimo complessivo di 18). Nel periodo di posticipo rate sul capitale residuo maturano gli interessi calcolati al tasso contrattuale; tali interessi saranno rimborsati in quote costanti ripartite sul numero di rate residue in essere al momento dell'attivazione della sospensione. Durante il periodo del posticipo rate il cliente non rimborsa nulla, al termine della sospensione il pagamento delle rate del mutuo riprende e, di conseguenza, il piano di ammortamento si allunga di un periodo pari alla sospensione.

L'opzione può essere attivata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- dopo aver pagato 12 rate di ammortamento (l'opzione non esercitabile nel periodo di preammortamento finanziario);
- Il cliente (ovvero tutti gli intestatari) al momento della richiesta di esercizio dell'opzione non deve avere rate insolute
  su tutti i finanziamenti o sconfinamenti di conto relativi a rapporti intestati o cointestati in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo, né abbia avuto sui medesimi rapporti nei 3 mesi precedenti uno sconfinamento di conto continuativo di almeno 30 giorni o un mancato o un ritardato pagamento di anche solo una rata di un finanziamento in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo. In caso di cointestazione del mutuo le verifiche sono effettuate su ciascun intestatario;
- non sia già stata esercitata nel medesimo mese l'opzione di Cambio rata e/ o Cambio tasso;
- tra una richiesta di posticipo e l'altra devono essere state corrisposte almeno sei rate.

L'esercizio di questa opzione potrà avvenire esclusivamente previa valutazione favorevole della banca.

Cambio Rata

L'opzione, disponibile per tutti i tassi e piani di rimborso, consente di modificare l'importo della rata mediante l'allungamento o la riduzione della durata dell'ammortamento del mutuo. Il plafond è calcolato come segue:

- plafond complessivo pari al 30% della durata originaria dell'ammortamento.
- Il calcolo determina un plafond espresso in mesi a disposizione del cliente utilizzabile più volte nei limiti massimi del plafond e nel rispetto della durata massima del mutuo che è 40 anni (480 mesi) ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di posticipo rate e comunque nel rispetto dell'età massima a scadenza di tutti i mutuatari pari a 80 anni alla scadenza del mutuo (ovvero di 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio dell'opzione Posticipo rate).
- In caso di riduzione la durata minima residua non potrà essere inferiore a 72 mesi.
- In caso di riduzione della durata, l'importo della nuova rata non potrà aumentare più del 40% rispetto alla rata precedente.

L'opzione può essere attivata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- dopo aver pagato 12 rate di ammortamento (l'opzione non esercitabile nel periodo di preammortamento finanziario);
- il Mutuo non stia beneficiando di un periodo di Posticipo rate o di un periodo di sospensione di pagamento delle rate;
- non sia già stata esercitata nel medesimo mese l'opzione di Cambio tasso e/o Cambio rata;
- il cliente (ovvero tutti gli intestatari) al momento della richiesta di esercizio dell'opzione non deve avere rate insolute
  su tutti i finanziamenti o sconfinamenti di conto relativi a rapporti intestati o cointestati in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo, né abbia avuto sui medesimi rapporti nei 3 mesi precedenti uno sconfinamento di conto continuativo di almeno 30 giorni o un mancato o un ritardato pagamento di anche solo una rata di un finanziamento in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo;
- tra una richiesta di cambio rata e l'altra devono essere state corrisposte almeno 6 rate.

L'esercizio di questa opzione potrà avvenire esclusivamente previa valutazione favorevole della banca.

Cambio Tasso

Presente solo su tasso variabile (non disponibile per mutui a tasso fisso e variabile con cap): permette per 1 volta nella vita del mutuo di concedere al cliente il passaggio dal tasso variabile al tasso fisso.
Il tasso fisso sarà determinato come somma dello spread previsto contrattualmente (riportato nelle tabelle di seguito) e l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap), quotato a Francoforte alle 11:15 il quart'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la richiesta di esercizio della facoltà**, pubblicato dalla ICE Benchmark Administration Limited e reperibile sui canali Bloomberg e Refinitiv Eiko**. La quotazione IRS da prendere a riferimento sarà quella pari alla metà della durata residua in anni del mutuo al momento dell'esercizio della facoltà (qualora tale durata sia non disponibile verrà presa a riferimento la quotazione dell'IRS di durata immediatamente inferiore a quella della metà della durata residua del mutuo) arrotondata allo 0,05 successivo.
Nel caso in cui la metà della durata residua sia inferiore a un anno, sarà presa a riferimento la quotazione dell'I.R.S. di durata immediatamente superiore arrotondata allo 0,05 successivo.

Se l'indice di riferimento diventa negativo il tasso fisso finito non potrà nel complessivo essere negativo ma al minimo sarà pari a zero (floor) in quanto deve essere restituito l'importo capitale erogato.

Finalità Acquisto (spread contrattuale per definizione del TAN in caso di attivazione Cambio Tasso)

Durata Contrattuale (anni)	LTV 0 – 50%	LTV 50,01– 70%	LTV 70,01 – 80%	LTV 80,01 – 95%	LTV 95,01 – 100%
da 6 a 7	0,80%	0,85%	0,85%	1,85%	1,90%
da 8 a 11	0,70%	0,75%	0,75%	1,80%	1,80%
da 12 a 16	0,60%	0,65%	0,65%	1,70%	1,70%
da 17 a 21	0,60%	0,60%	0,60%	1,70%	1,70%
da 22 a 26	0,55%	0,60%	0,65%	1,65%	1,65%
da 27 a 31	0,50%	0,60%	0,55%	1,55%	1,60%
da 32 a 36	0,60%	0,60%	0,65%	1,45%	1,45%

da 37 a 40	0,60%	0,60%	0,65%	1,45%	1,45%

Finalità Surroga (spread contrattuale per definizione del TAN in caso di attivazione Cambio Tasso)

Durata Contrattuale (anni)	LTV 0 – 50%	LTV 50,01– 70%	LTV 70,01 – 80%	LTV 80,01 – 95%
da 6 a 7	0,80%	0,85%	0,85%	1,85%
da 8 a 11	0,70%	0,75%	0,75%	1,80%
da 12 a 16	0,60%	0,65%	0,65%	1,70%
da 17 a 21	0,60%	0,60%	0,60%	1,70%
da 22 a 26	0,55%	0,60%	0,65%	1,65%
da 27 a 31	0,50%	0,60%	0,55%	1,55%
da 32 a 36	0,60%	0,60%	0,65%	1,45%
da 37 a 40	0,60%	0,60%	0,65%	1,45%

L'opzione può essere attivata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- dopo aver pagato 12 rate di ammortamento (l'opzione non esercitabile nel periodo di preammortamento finanziario);
- il Mutuo non stia beneficiando di un periodo di Posticipo rate o di un periodo di sospensione di pagamento delle rate;
- non sia già stata esercitata nel medesimo mese l'opzione di Cambio rata;
- il cliente (ovvero tutti gli intestatari) al momento della richiesta di esercizio dell'opzione non deve avere rate insolute su tutti i finanziamenti o sconfinamenti di conto relativi a rapporti intestati o cointestati in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo, né abbia avuto sui medesimi rapporti nei 3 mesi precedenti uno sconfinamento di conto continuativo di almeno 30 giorni o un mancato o un ritardato pagamento di anche solo una rata di un finanziamento in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo

Nel passaggio da tasso variabile a tasso fisso, verrà rideterminato il piano di ammortamento (sia capitale sia interessi) sulla base di un Piano di ammortamento Francese.

L'esercizio di questa opzione potrà avvenire esclusivamente previa valutazione favorevole della banca.

Variazione Scadenza Rata

L'opzione, disponibile per tutti i tassi e piani di rimborso consente, per 3 volte nella vita del mutuo, di modificare la data di scadenza della rata stabilita nel contratto posticipandola per un massimo di 30 giorni selezionando la nuova scadenza tra le date disponibili. La richiesta può essere effettuata una volta sola per singola rata.

L'opzione può essere attivata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- aver pagato almeno la prima rata (non è possibile effettuare la variazione durante il periodo di preammortamento tecnico e/o finanziario);
- il mutuo non stia beneficiando di un periodo di Posticipo rate o di un periodo di sospensione di pagamento delle rate;
- il cliente (ovvero tutti gli intestatari) al momento della richiesta di esercizio dell'opzione non deve avere rate insolute su tutti i finanziamenti o sconfinamenti di conto relativi a rapporti intestati o cointestati in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo. In caso di cointestazione del mutuo le verifiche sono effettuate su ciascun intestatario su tutti i rapporti direttamente intestati o cointestati, considerando come perimetro il gruppo ISP;
- per richiedere una successiva variazione di scadenza rata deve essere pagata almeno 1 rata.

È previsto il pagamento degli interessi al tasso contrattuale calcolati dal giorno della scadenza rata originaria fino alla nuova data di scadenza. Tali interessi saranno corrisposti in un'unica soluzione nella rata oggetto di variazione.

Offerte XME Mutuo

Le Offerte indicate nel presente documento sono applicate in relazione alle caratteristiche del finanziamento richiesto e saranno valide dalla data di generazione della domanda di mutuo (che corrisponde alla data di sottoscrizione del primo

richiedente) e fino alla stipula del mutuo. Tali benefici saranno applicati alle condizioni economiche pubblicate nelle Informazioni Generali vigenti al momento della stipula. Qualora, prima della stipula, intervengano modifiche alle caratteristiche del finanziamento le Offerte precedentemente applicate potrebbero variare.

Le offerte sotto riportate non sono cumulabili con le condizioni economiche specifiche (riguardanti i tassi e/o le spese del mutuo), derivanti da accordi stipulati dalla Banca con Enti, Associazioni o Società (grazie alla concessione di contributi per l'erogazione di finanziamenti a condizioni agevolate); in tali casi il cliente in possesso dei requisiti potrà scegliere se usufruire delle condizioni previste da tali Accordi ovvero dalle offerte sottorappresentate.

XME Mutuo – Offerta Green

Per tutte le domande di mutuo (acquisto o surroga) su immobili ad alta efficienza energetica generate (la generazione corrisponde alla data di sottoscrizione del primo richiedente) entro il 30/11/2026, la banca applica le seguenti riduzioni alle condizioni economiche standard vigenti alla data di stipula:

- 0,53% per le durate da 6 a 16 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso
- 0,46% per le durate da 17 a 31 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso
- 0,66% per le durate da 32 a 40 anni con LTV fino all'80% dei mutui a Tasso Fisso
- 0,73% per le durate da 6 a 16 anni con LTV oltre 80% dei mutui a Tasso Fisso
- 0,66% per le durate da 17 a 40 anni con LTV oltre 80% dei mutui a Tasso Fisso
- 0,50% sugli spread dei mutui a tasso variabile
- 0,50% sugli spread e sui cap dei mutui a tasso variabile con cap
- Spese istruttoria per mutui acquisto:
  - LTV dal 70,01% al 80%: €50,00
  - LTV dal 80,01% al 95,00%: €350,00
  - LTV dal 95,01% al 100,00%: €350,00

L'Offerta green è cumulabile con altre offerte della banca.

Condizioni di applicabilità dell'Offerta Green

L'offerta Green ha lo scopo di finanziare l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica. La Banca si pone l'obiettivo di agevolare il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano e la diffusione di case ad alto risparmio energetico, in sinergia con i criteri EeMAP (iniziativa Europea – alla quale la Banca ha aderito - che intende creare un mutuo per l'efficienza energetica standardizzato a livello Europeo).
L'offerta Green, rivolta ai clienti consumatori, prevede le seguenti finalità:

- acquisto prima e seconda casa (compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia);
- surroga (anche frutto di precedenti surroghe).

In tutti i casi di offerta Green, il cliente dovrà fornire l'Attestato di Prestazione Energetica (di seguito denominato APE) comprovante quanto dichiarato.
Tale certificazione dovrà essere prodotta:

- nel caso di finalità acquisto prima e seconda casa compresi gli immobili prefabbricati in bioedilizia, surroga: dal cliente in fase di istruttoria del mutuo.

Per la finalità surroga, qualora il cliente non disponga dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), per evitare oneri aggiuntivi al cliente, Intesa Sanpaolo ha identificato un servizio di certificazione energetica, effettuato da tecnici specializzati in occasione della perizia tecnica, il cui costo connesso sarà totalmente a carico della Banca.

A conferma dell'impegno sui temi ambientali, Intesa Sanpaolo applica l'Offerta Green, premiando la scelta ecologica del cliente rivolta all'acquisto/surroga di immobili ad alta efficienza. Ai fini dell'accesso alle condizioni green, la surroga è equiparata alla finalità di acquisto.

La Tassonomia Europea è un sistema di classificazione definito dalla Comunità Europea che, attraverso il Regolamento UE 852/2020 e relativi Atti Delegati, definisce l'elenco delle attività economiche sostenibili e i criteri di vaglio tecnico per poterle indicare come tali.
Definisce inoltre i 6 obiettivi ambientali che caratterizzano il concetto di ecosostenibilità:

1. mitigazione dei cambiamenti climatici (impatti anche in ambito edilizio);
2. adattamento ai cambiamenti climatici (impatti anche in ambito edilizio);
3. uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine;
4. transizione verso un'economia circolare (impatti anche in ambito edilizio);
5. prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
6. protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Stabilisce, inoltre, le condizioni per la valutazione dell'allineamento di ogni attività economica:

- **Substantial Contribution (SC)** – Contribuisce sostanzialmente ad almeno uno dei sei obiettivi ambientali;
- **Do No Significant Harm (DNSH)** – non arrecare danni significativi a nessuno degli altri obiettivi ambientali
- Rispetto delle **Minimum Safeguards (MS).**

Obiettivo della Banca è quello di delineare strategie ESG e "zero emissioni nette" (c.d. "Net-Zero"), rafforzando l'offerta dei finanziamenti inerenti tematiche ESG.
Nell'ambito di questo contesto normativo, Intesa Sanpaolo ha quindi messo in atto una serie di attività volte a garantire la disponibilità delle informazioni relative al rendimento energetico degli immobili a garanzia dei mutui in erogazione, rendendo obbligatoria la raccolta APE per tutti i mutui con finalità abitativa e di surroga, le cui informazioni sono necessarie per definire l'allineamento del mutuo ai requisiti della Tassonomia Europea, potendo quindi proporre l'offerta Green in coerenza al rispetto delle regole della Normativa vigente.
In sintesi, i requisiti normativi sono:

- **Mutui di Acquisto**: valutazione di allineamento ai **Substantial Contribution (SC)** definiti dalla Tassonomia Europea
  1. Edificio costruito prima del 31/12/2020:
     a. APE classe "A" o superiore, oppure
     b. Fabbisogno di energia primaria – di seguito PED - (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno) rientrante tra il 15% di edifici più efficienti dal punto di vista energetico nel proprio contesto urbano di riferimento (la fascia climatica relativa al Comune in cui è ubicato l'immobile, reperibile all'interno dell'APE, è definita dal D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993)
  2. Edificio costruito dopo il 31/12/2020:
     a. Superficie < 5000 mq: PED almeno del 10% inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB)
     b. Superficie > 5000 mq
        i. Edificio sottoposto a prove di ermeticità e di integrità termica (attestate tramite certificazioni di eseguiti test di ermeticità/integrità termica, in linea con gli standards - e.g., ISO 6781:1983 and ISO 9972: 2015)
        ii. Il potenziale di riscaldamento globale GWP (Global Warming Potential ovvero potenziale di riscaldamento globale sul ciclo-vita dell'edificio) del ciclo di vita dell'edificio calcolato per ogni fase;

Per edificio si intende l'immobile oggetto della perizia tecnica immobiliare ai fini della concessione del mutuo.

IMMOBILI RESIDENZIALI		FASCIA CLIMATICA					
		A	B	C	D	E	F
		Valori soglia espressi in KWh/mq anno					
Anno Costruzione **<= 2020**	Classe energetica **A** oppure **Top 15% PED** (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno)	55	55	60	65	100	105
Anno Costruzione **> 2020**	**NZEB 10% PED** (indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno)	40	40	40	45	70	70

Tabella contenente i valori soglia da prendere a riferimento per mutui di Acquisto.

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, di seguito alcuni esempi di applicazione della tabella:

- In caso di Acquisto di un immobile ad uso residenziale e costruito prima del 2020 e ubicato a Torino (zona climatica E), per accedere all'offerta Green della Banca, sarà necessario che:
  - la classe energetica del bene sia pari o superiore ad A, oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) non sia superiore a 100

  Al contrario, non sarà possibile accedere all'offerta Green della Banca nel caso in cui per lo stesso immobile costruito prima del 2020 e ubicato a Torino (zona climatica E):
  - la classe energetica dell'immobile sia inferiore ad A (ovvero minore efficienza energetica come, ad esempio, la classe D), oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) sia superiore a 100 (ad esempio 105)

  Al contrario, non sarà possibile accedere all'offerta Green della Banca nel caso in cui per lo stesso immobile ad uso residenziale con indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) prima dell'intervento di riqualificazione pari a 130 KWh/mq anno:
  - l'intervento di riqualificazione riguardi meno del 25% della superficie disperdente lorda totale dell'edificio (campo "Ristrutturazione importante" contenuto nell'APE) oppure
  - l'indice di prestazione energetica espresso in KWh/mq anno (PED) al termine dei lavori di riqualificazione sia ad esempio pari a 100 KWh/mq anno (in questo caso la riduzione percentuale tra il valore della PED prima e dopo i lavori di ristrutturazione è inferiore al 30%).

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile/PED ed è necessario per identificare il finanziamento come Green e accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard.
L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
La delibera del mutuo è subordinata alla consegna dell'APE che avverrà in fase di istruttoria. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Simulazione, la Banca ne darà evidenza all'interno della Lettera di Delibera del mutuo, mantenendo l'Offerta Green firmata in fase di Domanda o applicandola nel caso in cui non fosse stata dichiarata in fase di Simulazione da parte del cliente. Successivamente alla delibera, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.

Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- **Regolamento (UE) 852/2020** che definisce quando un'attività economica è sostenibile dal punto di vista climatico e ambientale;
- **Regolamento Delegato (UE) 2021/2139** (detto anche "Atto Clima" o "Climate Delegated Act") che definisce i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni un'attività economica contribuisce in modo sostanziale ai primi due obiettivi ambientali. (i.e., mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici);
- **Regolamento Delegato (UE) 2021/2178** (detto anche "Disclosure Delegated Act") che specifica il contenuto, la metodologia e il set informativo che deve essere divulgato nella dichiarazione di carattere non finanziario. Per quanto riguarda gli enti creditizi, il Regolamento Delegato (UE) 2021/2178 richiede – tra i vari KPI – la pubblicazione del Green Asset Ratio (GAR);
- **Regolamento Delegato (UE) 2022/1214** integra l'Atto Delegato sul Clima per quanto riguarda le attività economiche nei settori energetici del gas fossile e del nucleare;
- **Regolamento Delegato (UE) 2023/2485** (detto anche "Amendements to the Climate Delegated Act") modifica l'Atto Delegato sul Clima, introducendo nuove attività economiche per gli obiettivi ambientali di mitigazione del cambiamento climatico e adattamento ai cambiamenti climatici;
- **Regolamento Delegato (UE) 2023/2486** (detto anche "Taxonomy Environmental Delegated Act") fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni un'attività economica contribuisce in modo sostanziale agli ulteriori quattro obiettivi ambientali;
- Infine, con riferimento alla materia oggetto del presente documento, si richiamano anche due documenti normativi interni del Gruppo: "Linee guida per il governo dei rischi ambientali, sociali e di governance (ESG) di Gruppo" e "Linee guida per l'approvazione di nuovi prodotti, servizi e attività destinati a un determinato target di clientela".

XME Mutuo – Offerta Giovani

Per tutte le domande di mutuo generate (la generazione corrisponde alla data di sottoscrizione del primo richiedente) entro il 30/11/2026, la banca applica le seguenti riduzioni alle condizioni economiche standard vigenti alla data stipula:

- 0,05% sui TAN dei mutui a tasso fisso
- €4 sulle spese di incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento

L'Offerta Giovani è cumulabile con altre offerte della banca.

L'Offerta Giovani può essere concessa solo a clienti consumatori di età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti) al momento della generazione della domanda di mutuo per la finalità acquisto prima casa. In caso di cointestazione tutti i clienti devono avere un'età compresa tra 18 anni e 36 anni (non compiuti).

XME Mutuo – Offerta Fondo di Garanzia Prima Casa

Per tutte le domande di mutuo generate (la generazione corrisponde alla data di sottoscrizione del primo richiedente) entro il 30/11/2026 da parte di clienti appartenenti alle c.d. "categorie previste" e che richiedono un mutuo a tasso fisso con finalità acquisto prima casa con LTV maggiore dell'80% che abbiano richiesto accesso al Fondo, la banca applica le seguenti riduzioni alle condizioni economiche standard vigenti alla data di stipula:

- 1,15% sui TAN
- €4 sulle spese di incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento.
- €1.350 sulle spese di istruttoria

L'Offerta Fondo garanzia prima casa è cumulabile con altre offerte della banca.

Per i dettagli e le condizioni di applicabilità si rimanda all'Allegato – Fondo di Garanzia Prima Casa.

XME Mutuo – Offerta Online

Per tutte le domande di mutuo a **tasso fisso** (**acquisto o surroga**), avviate attraverso i canali Internet Banking o App Intesa Sanpaolo e generate entro il 30/11/2026 , la banca applica le seguenti riduzioni alle condizioni economiche standard vigenti alla data di stipula:

- Riduzione di 0,30% sui TAN dei mutui con LTV fino all'80%;
- Riduzione di 0,65% sui TAN dei mutui con LTV maggiore di 80%;

Ai fini del riconoscimento dell'Offerta Online, si precisa che:

- per domande avviate si intende il passaggio della pratica di mutuo dalla fase di simulazione alla prima fase di domanda;
- per domande generate si intende la data di sottoscrizione da parte del primo richiedente;
- il beneficio dell'Offerta viene mantenuto anche nel caso in cui la domanda venga avviata dal canale online e sottoscritta in filiale.

L'Offerta è cumulabile con Offerta Green e Offerta Giovani se previste per la finalità scelta, è esclusa la cumulabilità con l'Offerta Fondo di Garanzia Prima Casa.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Finanziamenti denominati in valuta estera

(si rimanda all'allegato – limitazioni XME Mutuo)

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 www.intesasanpaolo.com .

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito / Costo totale del credito / Importo totale dovuto dal Cliente / Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di €100.000,00 di durata 20 anni. Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di ammortamento e le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia tecnica, incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento, costo emissione comunicazioni di legge (sia cartacee che online), imposta sostitutiva, Polizza incendio premio stimato.

Tabella dei costi utilizzati per gli esempi sotto riportati:

Finalità acquisto

LTV %	Istruttoria	Perizia tecnica[1]	Imposta Sostitutiva[2]	Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	Costo Emissione comunicazioni di legge (sia cartacee che online)	Polizza incendio premio stimato[3]
0 – 50%	€750,00	€320,00	0,25%	€4,00	€0,00	€362,25
50,01 – 70%	€950,00	€320,00	0,25%	€4,00	€0,00	€362,25
70,01 – 80%	€1.050,00	€320,00	0,25%	€4,00	€0,00	€362,25
80,01 - 95%	€1.350,00	€320,00	0,25%	€4,00	€0,00	€362,25
95,01 -100%	€1.350,00	€320,00	0,25%	€4,00	€0,00	€362,25

Finalità surroga

LTV %	Istruttoria	Perizia tecnica[1]	Imposta Sostitutiva[2]	Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	Costo Emissione comunicazioni di legge (sia cartacee che elettroniche online)	Polizza incendio premio stimato3
0 – 50%	Esente	Esente	Esente	€4,00	€0,00	€362,25
50,01 – 70%	Esente	Esente	Esente	€4,00	€0,00	€362,25
70,01 – 80%	Esente	Esente	Esente	€4,00	€0,00	€362,25
80,01 - 95%	Esente	Esente	Esente	€4,00	€0,00	€362,25

[1]tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata su un importo di mutuo fino a €300.000

[2]L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota vigente (0,25% dell'importo erogato in caso di acquisto prima casa).
[3]Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Incendio Mutui commercializzata dalla banca e fornita da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. Il premio è stato calcolato applicando il tasso lordo fisso dello 0,207 per mille alla somma assicurata (pari al Valore Assicurabile risultante dalla perizia tecnica, per questo esempio è stato stimato un valore assicurabile pari 87.500 euro), moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Per il dettaglio sulla polizza incendio obbligatoria si rinvia alla sezione "Servizi Accessori".

Finalità Acquisto - Tasso Fisso

LTV %	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	3,920%	4,272%	20 anni	€98.680,00	€47.089,94	€145.769,94
50,01 – 70%	3,920%	4,297%	20 anni	€98.480,00	€47.289,94	€145.769,94
70,01 – 80%	3,920%	4,309%	20 anni	€98.380,00	€47.389,94	€145.769,94
80,01 - 95%	5,020%	5,503%	20 anni	€98.080,00	€61.924,96	€160.004,96
95,01 -100%	5,020%	5,503%	20 anni	€98.080,00	€61.924,96	€160.004,96

Finalità Acquisto - Tasso variabile

Indice di riferimento Euribor 1 mese arrotondato +0,05 del 29/10/2026 pari a 2,45%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	0,60%	3,050%	3,415%	20 anni	€98.680,00	€36.852,35	€135.532,35
50,01 – 70%	0,60%	3,050%	3,439%	20 anni	€98.480,00	€37.052,35	€135.532,35
70,01 – 80%	0,60%	3,050%	3,450%	20 anni	€98.380,00	€37.152,35	€135.532,35
80,01 - 95%	1,50%	3,950%	4,438%	20 anni	€98.080,00	€48.716,25	€146.796,25
95,01 -100%	1,50%	3,950%	4,438%	20 anni	€98.080,00	€48.716,25	€146.796,25

Indice di riferimento MRO del 29/10/2026 pari 2,65%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	0,60%	3,250%	3,625%	20 anni	€98.680,00	€39.309,62	€137.989,62
50,01 – 70%	0,60%	3,250%	3,649%	20 anni	€98.480,00	€39.509,62	€137.989,62
70,01 – 80%	0,60%	3,250%	3,661%	20 anni	€98.380,00	€39.609,62	€137.989,62
80,01 - 95%	1,50%	4,150%	4,650%	20 anni	€98.080,00	€51.290,25	€149.370,25
95,01 -100%	1,50%	4,150%	4,650%	20 anni	€98.080,00	€51.290,25	€149.370,25

Finalità Acquisto - Tasso variabile con Cap

Indice di riferimento Euribor 1 mese arrotondato +0,05 del 29/10/2026 pari a 2,45%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	2,00%	4,450%	4,894%	20 anni	€98.680,00	€54.597,30	€153.277,30
50,01 – 70%	2,05%	4,500%	4,973%	20 anni	€98.480,00	€55.453,37	€153.933,37
70,01 – 80%	2,10%	4,550%	5,039%	20 anni	€98.380,00	€56.211,83	€154.591,83
80,01 - 95%	3,00%	5,450%	6,044%	20 anni	€98.080,00	€68.620,42	€166.700,42
95,01 -100%	3,00%	5,450%	6,044%	20 anni	€98.080,00	€68.620,42	€166.700,42

Finalità Surroga - Tasso Fisso

LTV %	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	3,920%	4,112%	20 anni	€100.000,00	€45.769,94	€145.769,94
50,01 – 70%	3,920%	4,112%	20 anni	€100.000,00	€45.769,94	€145.769,94
70,01 – 80%	3,920%	4,112%	20 anni	€100.000,00	€45.769,94	€145.769,94

80,01-95%	5,020%	5,257%	20 anni	€100.000,00	€60.004,96	€160.004,96

Finalità Surroga - Tasso variabile

Indice di riferimento Euribor 1 mese arrotondato +0,05 del 29/10/2026 pari 2,45%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	0,60%	3,050%	3,261%	20 anni	€100.000,00	€35.532,35	€135.532,35
50,01 – 70%	0,60%	3,050%	3,261%	20 anni	€100.000,00	€35.532,35	€135.532,35
70,01 – 80%	0,60%	3,050%	3,261%	20 anni	€100.000,00	€35.532,35	€135.532,35
80,01-95%	1,50%	3,950%	4,203%	20 anni	€100.000,00	€46.796,25	€146.796,25

Indice di riferimento MRO del 29/10/2026 pari 2,65%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	0,60%	3,250%	3,469%	20 anni	€100.000,00	€37.989,62	€137.989,62
50,01 – 70%	0,60%	3,250%	3,469%	20 anni	€100.000,00	€37.989,62	€137.989,62
70,01 – 80%	0,60%	3,250%	3,469%	20 anni	€100.000,00	€37.989,62	€137.989,62
80,01-95%	1,50%	4,150%	4,413%	20 anni	€100.000,00	€49.370,25	€149.370,25

Finalità Surroga - Tasso variabile con Cap

Indice di riferimento Euribor 1 mese arrotondato +0,05 del 29/10/2026 pari 2,45%

LTV %	Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
0 – 50%	2,00%	4,450%	4,729%	20 anni	€100.000,00	€53.277,30	€153.277,30
50,01 – 70%	2,05%	4,500%	4,782%	20 anni	€100.000,00	€53.933,37	€153.933,37
70,01 – 80%	2,10%	4,550%	4,835%	20 anni	€100.000,00	€54.591,83	€154.591,83
80,01-95%	3,00%	5,450%	5,791%	20 anni	€100.000,00	€66.700,42	€166.700,42

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla categoria di operazione di "Mutui con garanzia ipotecaria", può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla banca" del presente documento di informazioni generali, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Dettaglio delle condizioni economiche

Per le condizioni effettivamente applicate al contratto (tasso e spese), si rimanda alle condizioni in vigore al momento della stipula del mutuo.

VOCI	COSTI
Importo Massimo finanziabile	€500.000 (anche in caso di lavoratori atipici) LTV massimo finanziabile: - Finalità acquisto: fino al 100% del valore dell'immobile - Finalità surroga: fino al 95% del valore dell'immobile L'importo minimo finanziabile è sempre pari a €30.000 ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga il cui importo minimo è pari a €50.000.

La durata minima del finanziamento deve essere di 6 anni (72 mesi), oltre al preammortamento tecnico ed escluso preammortamento finanziario
La durata massima è pari a 40 anni (480 mesi), oltre al preammortamento tecnico, comprensiva di preammortamento finanziario (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di posticipo rata e/o dell'opzione cambio rata)), nel rispetto dell'età massima a scadenza di tutti i mutuatari pari a 80 anni (ovvero 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di posticipo rate rata e/o dell'opzione cambio rata).
Tra le diverse durate sono previsti step di 1 anno, non sono previste durate pari a frazioni di anno.

Il periodo di preammortamento tecnico decorre:

- in caso di **svincolo immediato dell'importo**, il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina il giorno scelto come scadenza della rata (per una durata massima di 31 giorni). Dal giorno successivo inizia l'ammortamento del mutuo, ovvero se previsto il preammortamento finanziario.
- In caso di mutuo con **svincolo differito dell'importo**, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo della somma sino al giorno scelto dal Cliente per la scadenza delle rate (per una durata massima di 31 giorni). Dal giorno successivo inizia l'ammortamento del mutuo, ovvero se previsto il preammortamento finanziario.

Dettagli Preammortamento finanziario:

Durata

In fase di richiesta del mutuo il cliente può richiedere l'applicazione di un periodo di preammortamento finanziario.

Durante tale periodo il cliente paga rate mensili composte da soli interessi; unitamente alla prima rata di preammortamento finanziario saranno corrisposti gli interessi maturati nel periodo di preammortamento tecnico. Nel periodo di preammortamento finanziario il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale.

Alla fine del periodo di preammortamento finanziario, inizia il periodo di ammortamento e la rata aumenta poiché il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'importo dell'aumento dipende dalla durata complessiva del mutuo e da quanto questa è ripartita tra preammortamento finanziario e ammortamento. Più il periodo di ammortamento è breve, maggiore è l'aumento subito dalla rata.

La durata del periodo di preammortamento finanziario è da 1 anno a 10 anni a scelta del cliente, non sono previste frazioni di anno.

Il cliente ha la facoltà di anticipare l'attivazione dell'ammortamento iniziando a rimborsare la quota capitale in anticipo rispetto alla scadenza prevista. L'esercizio di tale facoltà potrà essere effettuato in qualsiasi momento purché, al momento della richiesta, non siano presenti rate insolute. La durata complessiva del mutuo varierà rispetto a quella originaria riducendosi di un periodo pari al numero di rate di preammortamento finanziario non usufruite.

Nel caso di preammortamento finanziario superiore a 24 mesi, il periodo di ammortamento dovrà iniziare entro i 50 anni del mutuatario più anziano, ovvero 51 anni non compiuti.

Garanzie accettate

A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del mutuo situato in Italia. Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia tecnica) da parte di un perito individuato dalla banca; il costo della perizia tecnica è a carico di ciascun richiedente del mutuo, in via solidale, e verrà corrisposto alla Banca anche qualora a seguito della perizia tecnica effettuata non venga erogato il mutuo per qualunque motivo.

La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo (TAN): Tasso fisso	Fisso: stabilito al momento della stipula e immutato per tutta la durata del finanziamento, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finalità Acquisto

TASSO FISSO Finalità acquisto – LTV fino al 100% Durata	TAN
Rapporto loan to value fino al 50,00%.	
da 6 anni a 7 anni	4,040%
da 8 anni a 11 anni	4,040%
da 12 anni a 16 anni	3,920%
da 17 anni a 21 anni	3,920%
da 22 anni a 26 anni	3,920%
da 27 anni a 31 anni	3,880%
da 32 anni a 36 anni	4,070%
da 37 anni a 40 anni	3,970%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%.	
da 6 anni a 7 anni	4,090%
da 8 anni a 11 anni	4,090%
da 12 anni a 16 anni	3,970%
da 17 anni a 21 anni	3,920%
da 22 anni a 26 anni	3,930%
da 27 anni a 31 anni	3,890%
da 32 anni a 36 anni	4,120%
da 37 anni a 40 anni	4,020%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%.	
da 6 anni a 7 anni	4,090%
da 8 anni a 11 anni	4,090%
da 12 anni a 16 anni	3,970%
da 17 anni a 21 anni	3,920%
da 22 anni a 26 anni	3,980%
da 27 anni a 31 anni	3,890%
da 32 anni a 36 anni	4,120%
da 37 anni a 40 anni	4,020%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%.	
da 6 anni a 7 anni	5,140%
da 8 anni a 11 anni	5,140%
da 12 anni a 16 anni	5,030%
da 17 anni a 21 anni	5,020%

da 22 anni a 26 anni	4,980%
da 27 anni a 31 anni	4,890%
da 32 anni a 36 anni	4,920%
Da 37 anni a 40 anni	4,820%
Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%.	
da 6 anni a 7 anni	5,140%
da 8 anni a 11 anni	5,140%
da 12 anni a 16 anni	5,030%
da 17 anni a 21 anni	5,020%
da 22 anni a 26 anni	4,980%
da 27 anni a 31 anni	4,890%
da 32 anni a 36 anni	4,920%
Da 37 anni a 40 anni	4,820%

Finalità Surroga

TASSO FISSO Finalità surroga – LTV fino al 95% Durata	TAN
Rapporto loan to value fino al 50,00%.	
da 6 anni a 7 anni	4,040%
da 8 anni a 11 anni	4,040%
da 12 anni a 16 anni	3,920%
da 17 anni a 21 anni	3,920%
da 22 anni a 26 anni	3,920%
da 27 anni a 31 anni	3,880%
da 32 anni a 36 anni	4,070%
da 37 anni a 40 anni	3,970%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%.	
da 6 anni a 7 anni	4,090%
da 8 anni a 11 anni	4,090%
da 12 anni a 16 anni	3,970%
da 17 anni a 21 anni	3,920%
da 22 anni a 26 anni	3,930%
da 27 anni a 31 anni	3,890%
da 32 anni a 36 anni	4,120%
da 37 anni a 40 anni	4,020%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%.	
da 6 anni a 7 anni	4,090%
da 8 anni a 11 anni	4,090%
da 12 anni a 16 anni	3,970%
da 17 anni a 21 anni	3,920%
da 22 anni a 26 anni	3,980%

da 27 anni a 31 anni	3,890%
da 32 anni a 36 anni	4,120%
da 37 anni a 40 anni	4,020%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%.	
da 6 anni a 7 anni	5,140%
da 8 anni a 11 anni	5,140%
da 12 anni a 16 anni	5,030%
da 17 anni a 21 anni	5,020%
da 22 anni a 26 anni	4,980%
da 27 anni a 31 anni	4,890%
da 32 anni a 36 anni	4,920%
da 37 anni a 40 anni	4,820%

Tasso di interesse nominale annuo (TAN): Tasso variabile	Variabile: Indice di riferimento più spread. Il Tasso di interesse varia periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese o MRO della BCE) stabilito contrattualmente.
Indice di Riferimento	Indice di riferimento a scelta del Cliente: • **Euribor lettera 1 mese base (360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula; Il valore dell'indice di riferimento rilevato sulla base di questa regola arrotondato allo 0,05 superiore è attualmente pari a: 2,450% • **MRO** (Main Refinancing Operations) fissato dalla Banca Centrale Europea vigente il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula. Il valore dell'indice di riferimento rilevato sulla base di questa regola arrotondato allo 0,05 superiore è attualmente pari a: 2,650%
Spread	Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nelle tabelle sottostanti. Il TAN applicato nel corso del preammortamento tecnico, del preammortamento finanziario ove previsto e dell'ammortamento varia in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come sopra specificato. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.

Finalità Acquisto

TASSO VARIABILE Spread finalità acquisto – LTV fino al 100% Durata	Spread

Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%

da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	1,50%
da 8 anni a 11 anni	1,50%
da 12 anni a 16 anni	1,50%
da 17 anni a 21 anni	1,50%
da 22 anni a 26 anni	1,50%
da 27 anni a 31 anni	1,50%
da 32 anni a 36 anni	1,50%
da 37 anni a 40 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	1,50%
da 8 anni a 11 anni	1,50%
da 12 anni a 16 anni	1,50%
da 17 anni a 21 anni	1,50%
da 22 anni a 26 anni	1,50%
da 27 anni a 31 anni	1,50%
da 32 anni a 36 anni	1,50%
da 37 anni a 40 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	1,50%
da 8 anni a 11 anni	1,50%
da 12 anni a 16 anni	1,50%
da 17 anni a 21 anni	1,50%
da 22 anni a 26 anni	1,50%
da 27 anni a 31 anni	1,50%
da 32 anni a 36 anni	1,50%
da 37 anni a 40 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	1,50%
da 8 anni a 11 anni	1,50%

da 12 anni a 16 anni	1,50%
da 17 anni a 21 anni	1,50%
da 22 anni a 26 anni	1,50%
da 27 anni a 31 anni	1,50%
da 32 anni a 36 anni	1,50%
da 37 anni a 40 anni	1,50%

Finalità Surroga

TASSO VARIABILE Spread finalità surroga – LTV fino al 95% Durata	Spread
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%

da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	0,60%
da 8 anni a 11 anni	0,60%
da 12 anni a 16 anni	0,60%
da 17 anni a 21 anni	0,60%
da 22 anni a 26 anni	0,60%
da 27 anni a 31 anni	0,60%
da 32 anni a 36 anni	0,60%
da 37 anni a 40 anni	0,60%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. Euribor 1 mese	
da 6 anni a 7 anni	1,50%
da 8 anni a 11 anni	1,50%
da 12 anni a 16 anni	1,50%
da 17 anni a 21 anni	1,50%
da 22 anni a 26 anni	1,50%
da 27 anni a 31 anni	1,50%
da 32 anni a 36 anni	1,50%
da 37 anni a 40 anni	1,50%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. MRO di BCE	
da 6 anni a 7 anni	1,50%
da 8 anni a 11 anni	1,50%
da 12 anni a 16 anni	1,50%
da 17 anni a 21 anni	1,50%
da 22 anni a 26 anni	1,50%
da 27 anni a 31 anni	1,50%
da 32 anni a 36 anni	1,50%
da 37 anni a 40 anni	1,50%

Tasso di interesse nominale annuo (TAN): Tasso variabile con CAP	Variabile: Indice di riferimento più spread. Il Tasso di interesse varia periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento Euribor 1 mese stabilito contrattualmente. Al TAN sarà applicato un tetto massimo (CAP) definito al momento della stipula per cui il tasso da applicare alle rate non potrà mai superare il CAP.
Indice di Riferimento	Indice di riferimento a scelta del Cliente: • **Euribor lettera 1 mese base (360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata, ovvero il 29/10/2026. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula; • Il valore dell'indice di riferimento rilevato sulla base di questa regola arrotondato allo 0,05 superiore è attualmente pari a 2,450%
Spread	Lo spread applicato varia in funzione del valore LTV e della durata del mutuo come indicato nelle tabelle sottostanti. Il TAN applicato nel corso del preammortamento tecnico, del preammortamento finanziario ove previsto e dell'ammortamento varia in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come sopra specificato. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.

Finalità Acquisto

TASSO VARIABILE CON CAP Spread finalità acquisto – LTV fino al 100% Durata	Spread	CAP
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	2,00%	5,10%
da 8 a 11 anni	2,00%	5,10%
da 12 anni a 16 anni	2,00%	5,10%
da 17 anni a 21 anni	2,00%	5,10%
da 22 anni a 26 anni	2,00%	5,10%
da 27 anni a 31 anni	2,00%	5,10%
da 32 anni a 36 anni	2,00%	5,10%
da 37 anni a 40 anni	2,00%	5,10%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	2,05%	5,15%
da 8 a 11 anni	2,05%	5,15%
da 12 anni a 16 anni	2,05%	5,15%
da 17 anni a 21 anni	2,05%	5,15%
da 22 anni a 26 anni	2,05%	5,15%
da 27 anni a 31 anni	2,05%	5,15%

da 32 anni a 36 anni	2,05%	5,15%
da 37 anni a 40 anni	2,05%	5,15%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	2,10%	5,20%
da 8 anni a 11 anni	2,10%	5,20%
da 12 anni a 16 anni	2,10%	5,20%
da 17 anni a 21 anni	2,10%	5,20%
da 22 anni a 26 anni	2,10%	5,20%
da 27 anni a 31 anni	2,10%	5,20%
da 32 anni a 36 anni	2,10%	5,20%
da 37 anni a 40 anni	2,10%	5,20%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	3,00%	6,10%
da 8 anni a 11 anni	3,00%	6,10%
da 12 anni a 16 anni	3,00%	6,10%
da 17 anni a 21 anni	3,00%	6,10%
da 22 anni a 26 anni	3,00%	6,10%
da 27 anni a 31 anni	3,00%	6,10%
da 32 anni a 36 anni	3,00%	6,10%
da 37 anni a 40 anni	3,00%	6,10%
Rapporto loan to value dal 95,01% al 100,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	3,00%	6,10%
da 8 anni a 11 anni	3,00%	6,10%
da 12 anni a 16 anni	3,00%	6,10%
da 17 anni a 21 anni	3,00%	6,10%
da 22 anni a 26 anni	3,00%	6,10%
da 27 anni a 31 anni	3,00%	6,10%
da 32 anni a 36 anni	3,00%	6,10%
da 37 anni a 40 anni	3,00%	6,10%

Finalità Surroga

TASSO VARIABILE CON CAP Spread finalità surroga– LTV fino al 95% Durata	Spread	CAP
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	2,00%	5,10%
da 8 anni a 11 anni	2,00%	5,10%
da 12 anni a 16 anni	2,00%	5,10%
da 17 anni a 21 anni	2,00%	5,10%
da 22 anni a 26 anni	2,00%	5,10%
da 27 anni a 31 anni	2,00%	5,10%
da 32 anni a 36 anni	2,00%	5,10%

da 37 anni a 40 anni	2,00%	5,10%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	2,05%	5,15%
da 8 anni a 11 anni	2,05%	5,15%
da 12 anni a 16 anni	2,05%	5,15%
da 17 anni a 21 anni	2,05%	5,15%
da 22 anni a 26 anni	2,05%	5,15%
da 27 anni a 31 anni	2,05%	5,15%
da 32 anni a 36 anni	2,05%	5,15%
da 37 anni a 40 anni	2,05%	5,15%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	2,10%	5,20%
da 8 anni a 11 anni	2,10%	5,20%
da 12 anni a 16 anni	2,10%	5,20%
da 17 anni a 21 anni	2,10%	5,20%
da 22 anni a 26 anni	2,10%	5,20%
da 27 anni a 31 anni	2,10%	5,20%
da 32 anni a 36 anni	2,10%	5,20%
da 37 anni a 40 anni	2,10%	5,20%
Rapporto loan to value dal 80,01% al 95,00%. Euribor 1 mese		
da 6 anni a 7 anni	3,00%	6,10%
da 8 anni a 11 anni	3,00%	6,10%
da 12 anni a 16 anni	3,00%	6,10%
da 17 anni a 21 anni	3,00%	6,10%
da 22 anni a 26 anni	3,00%	6,10%
da 27 anni a 31 anni	3,00%	6,10%
da 32 anni a 36 anni	3,00%	6,10%
da 37 anni a 40 anni	3,00%	6,10%

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	• Finalità acquisto (anche in caso di immobile prefabbricato in bioedilizia): - LTV fino al 50%: €750,00 - LTV dal 50,01% al 70,00%: €950,00 - LTV dal 70,01% al 80,00%: €1.050,00 - LTV dal 80,01% al 95,00%: €1.350,00 - LTV dal 95,01% al 100,00%: €1.350,00 • Finalità di portabilità tramite surroga: esente
Perizia tecnica	Vedi tabella Spese Perizia tecnica. Sono percepite anche in caso di mancata concessione del

	mutuo. Sempre esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
Polizza Incendio	Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga.
Spese per la gestione del rapporto	
Invio comunicazioni:	
Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	€4,00 per ogni rata
Costo emissione comunicazioni di legge cartacee	€0,00
Costo emissione comunicazioni di legge online	€0,00 Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito del contratto 'My Key'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi del Servizio My Key.
Piano di ammortamento	
Tipologia di ammortamento	• francese
Tipologia di rata	• Tasso fisso: Costante • Tasso variabile (incluso CAP di Tasso): Variabile
Periodicità delle rate	• Mensile

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

Tabella Spese di Perizia tecnica

Tariffe per adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare.

(Compenso onnicomprensivo per relazione tecnica estimativa)

Immobile costituito da unità immobiliare ultimata singola destinata ad abitazione:

Importo mutuo	Costo Perizia Tecnica
Fino a €300.000,00	€320,00
Fino a €500.000,00	€500,00
Fino a €700.000,00	€700,00
Fino a €1.000.000,00	€890,00
Fino a €2.500.000,00	€1.270,00
Fino a €5.000.000,00	€2.250,00
Fino a €10.000.000,00	€3.200,00
Importi superiori	€4.450,00

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Le rate esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi sono corrisposti sulla prima rata.

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 Tasso Fisso – Finalità acquisto				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile				
4,09%	10 anni	€1.016,73	Non previsto	Non previsto
3,97%	15 anni	€738,19	Non previsto	Non previsto
3,92%	20 anni	€601,77	Non previsto	Non previsto
3,98%	25 anni	€526,73	Non previsto	Non previsto
Mutuo Tasso Fisso – Finalità surroga				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile				
4,09%	10 anni	€1.016,73	Non previsto	Non previsto
3,97%	15 anni	€738,19	Non previsto	Non previsto
3,92%	20 anni	€601,77	Non previsto	Non previsto
3,98%	25 anni	€526,73	Non previsto	Non previsto
Mutuo Tasso Variabile – Finalità acquisto				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)				
3,05%	10 anni	€967,92	€1.063,10	€878,21
3,05%	15 anni	€692,99	€793,40	€600,70
3,05%	20 anni	€557,10	€662,72	€462,13
3,05%	25 anni	€476,82	€587,51	€379,14
Finanziamenti fino 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO)				
3,25%	10 anni	€977,19	€1.072,92	€886,93
3,25%	15 anni	€702,67	€803,88	€609,55
3,25%	20 anni	€567,20	€673,84	€471,13
3,25%	25 anni	€487,32	€599,25	€388,30

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 Tasso Variabile – Finalità surroga				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)				
3,05%	10 anni	€967,92	€1.063,10	€878,21
3,05%	15 anni	€692,99	€793,40	€600,70
3,05%	20 anni	€557,10	€662,72	€462,13
3,05%	25 anni	€476,82	€587,51	€379,14
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO)				
3,25%	10 anni	€977,19	€1.072,92	€886,93

3,25%	15 anni	€702,67	€803,88	€609,55
3,25%	20 anni	€567,20	€673,84	€471,13
3,25%	25 anni	€487,32	€599,25	€388,30
Mutuo Tasso Variabile con CAP – Finalità acquisto				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)				
4,55%	10 anni	€1.038,80	€1.070,46	€944,97
4,55%	15 anni	€767,55	€801,25	€669,15
4,55%	20 anni	€635,35	€671,05	€532,34
4,55%	25 anni	€558,67	€596,30	€451,14
Mutuo Tasso Variabile con CAP – Finalità surroga				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)				
4,55%	10 anni	€1.038,80	€1.070,46	€944,97
4,55%	15 anni	€767,55	€801,25	€669,15
4,55%	20 anni	€635,35	€671,05	€532,34
4,55%	25 anni	€558,67	€596,30	€451,14

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

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, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sul Finanziatore" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Servizi accessori

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

Polizza incendio

Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento.

La polizza deve prevedere le seguenti coperture:

Danni Diretti	I danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico.
Danni conseguenti	Danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; mancata o anormale produzione o distribuzione di energia termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento di impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro.

L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia tecnica effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali"*. Al tal fine, fatta eccezione per gli immobili prefabbricati in bioedilizia, il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere la polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. (Compagnia facente parte del Gruppo Intesa Sanpaolo) distribuita dalla Banca.

Si segnala che, nel caso in cui la Banca ravvisasse la presenza di altre consistenti categorie di rischio riguardanti immobili speciali per tipologia o ubicazione, potrà richiederne ulteriore specifica copertura. A scopo di esempio si cita la garanzia per fenomeni atmosferici, acqua condotta, fumo, terremoto, inondazioni, allagamenti, sovraccarico di neve, atti terroristici, ecc.

La polizza emessa da una Compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. deve essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.
*L'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione ed i relativi elenchi sono pubblicati sul sito dell'IVASS (www.ivass.it).

Per i mutui con portabilità tramite surroga, nel caso in cui l'immobile a garanzia del finanziamento sia già assicurato con:

- una polizza incendio emessa da una compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, il cliente potrà mantenere tale polizza, purché abbia le caratteristiche sopra indicate, chiedendo alla compagnia di assicurazione la variazione del vincolo a favore della Banca. Qualora la polizza posseduta non abbia le caratteristiche previste dalla Banca, il cliente ne potrà richiedere l'integrazione alla compagnia;
- una polizza XME Protezione di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., con copertura contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, il cliente potrà mantenere tale polizza. Qualora la somma assicurata sia inferiore al Valore Assicurabile di perizia, il cliente ne potrà richiedere l'aumento rivolgendosi alla Banca.

Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A.

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la polizza Incendio Mutui, un prodotto di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, fulmine, scoppio dell'abitazione ad uso civile per tutta la durata del finanziamento.

Il premio della Polizza Incendio Mutui si ottiene applicando il tasso lordo fisso dello 0,207 per mille alla somma assicurata (pari al valore assicurabile desumibile dalla perizia tecnica redatta dai periti e dagli estimatori incaricati dalla Banca) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione. Al verificarsi di un sinistro l'indennizzo è determinato entro il limite della somma assicurata e non può superare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato. In caso di sinistro totale, qualora il debito residuo ecceda l'importo dell'indennizzo sopraindicato, la Compagnia liquiderà una somma pari al debito residuo (quota capitale).

La polizza distribuita dalla Banca non prevede il vincolo a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore le coperture assicurative cessano alle ore 24 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento. Il Cliente ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato per il periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione/trasferimento del mutuo e la data di scadenza originaria della polizza. La Compagnia trattiene un costo amministrativo di 10,00 euro.
In alternativa, entro 60 giorni dalla data di perfezionamento dell'estinzione totale o del trasferimento del mutuo, il Cliente può richiedere alla filiale di riferimento la riattivazione della garanzia relativa al fabbricato.

In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, invece, la garanzia relativa al fabbricato prosegue fino alla scadenza originariamente stabilita.

È possibile assicurare un immobile a condizione che sia un fabbricato con strutture portanti verticali, pareti esterne e manto del tetto in materiali incombustibili o con una presenza di materiali combustibili in misura non superiore al 30% della superficie complessiva delle pareti esterne e del manto del tetto. Si precisa che la struttura portante del tetto, i

solai, le soffittature e i rivestimenti possono anche essere in materiali combustibili. La polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo non è abbinabile a XME Mutuo per la copertura di immobili prefabbricati in bioedilizia.

Per il dettaglio delle coperture e dei relativi limiti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al set informativo della polizza Incendio Mutui disponibile sul sito internet della Compagnia www.intesasanpaoloprotezione.com e presso le Filiali della Banca.

Polizza XME Protezione di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A.

Per i mutui con portabilità tramite surroga, nel caso in cui l'immobile a garanzia del finanziamento sia già assicurato con una polizza XME Protezione di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., con copertura contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, per assolvere agli obblighi di copertura derivanti dal mutuo il cliente potrà utilizzare tale polizza.

La polizza distribuita dalla Banca non prevede il vincolo a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore il cliente può dare disdetta dalle coperture assicurative legate al fabbricato. Le coperture di cui il cliente ha chiesto la disdetta, cessano alle ore 24 della successiva scadenza della polizza.

Per il dettaglio delle coperture e dei relativi limiti ed esclusioni, si rimanda al set informativo della polizza XME Protezione consegnato al cliente in sede di sottoscrizione della stessa e reperibile nell'ARCHIVIO del proprio Internet Banking e presso le Filiali della Banca.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	Gli interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo, pari al "Tasso limite" di cui alla legge n. 108/1996, art. 2, comma 4, diminuito di uno spread pari a 2,00 punti percentuali per il tasso fisso e pari a 2,00 punti percentuali per il tasso variabile e variabile con CAP. Il "Tasso limite" (cd. tasso soglia) è così calcolato: Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) aumentato di 1/4 del TEGM stesso aumentato di 4 punti percentuali. Il TEGM considerato è quello relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso" o a "tasso variabile" tempo per tempo vigente al momento in cui si conclude il contratto o si verifica il mancato pagamento nei termini indicati dal suddetto. Le misure del TEGM e del "Tasso limite" sono rilevabili dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale e consultabili sul sito internet della Banca.
Costo acquisto opzione Posticipo rate	€0,00
Costo esercizio opzione Posticipo rate	€0,00
Costo acquisto opzione Cambio rata	€0,00
Costo esercizio opzione Cambio rata	€0,00
Costo acquisto opzione Cambio tasso	€0,00
Costo esercizio opzione Cambio tasso	€0,00
Costo acquisto opzione Variazione Scadenza Rata	€0,00
Costo esercizio opzione Variazione Scadenza Rata	€0,00
Variazione	€75,00 oltre agli oneri notarili

(riduzione)/restrizione ipotecaria	
Compenso per la conversione in valuta	Esente
Accollo/Voltura Mutuo	€100,00 oltre agli oneri notarili
Estinzione anticipata	Esente
Cancellazione d'ipoteca (*)	Esente. Qualora eseguita, per espressa richiesta della Parte Mutuataria, a mezzo di atto notarile, saranno dovuti gli oneri notarili
Adempimenti notarili (**)	Secondo il tariffario del professionista
Rinnovazione di ipoteca	€130,00
Emissione Certificato di sussistenza del credito	€51,00
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Commissione di intermediazione per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di mutuo svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi Bancari	Rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 Maggio 2005). I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca

(*) Occorre precisare che la cancellazione dell'ipoteca è una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo. In particolare, la Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo - entro trenta giorni dalla data dell'evento - senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

(**) A carico della Banca per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: la fase di istruttoria svolta dalla banca si suddivide in due fasi, la prima relativa alla valutazione socio reddituale della domanda che ha inizio con la presentazione della documentazione richiesta da tutti i soggetti coinvolti e termina con l'apposita comunicazione di esito delle prime verifiche creditizie sulla base dei dati dichiarati, la seconda relativa alla valutazione tecnico/legale dell'immobile oggetto di garanzia, che ha inizio con la presentazione della documentazione richiesta dell'immobile e termina con l'apposita comunicazione di delibera (positiva o negativa); la durata complessiva di entrambe le fasi è di 40 giorni lavorativi , esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, peritali (compreso acquisizione dell'APE per finalità surroga) e fatti salvi i casi in cui:
  - risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione prodotta;
  - emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
  - venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente;
  - sia presente la Garanzia del Fondo Prima Casa e si debba attendere l'autorizzazione dal Gestore del Fondo (CONSAP).
- La delibera: ha una validità di 180 giorni la cui scadenza è indicata nella lettera di delibera; terminato tale periodo la pratica mutuo si riterrà non perfezionata.
- Disponibilità dell'importo (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
  - Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula;
  - Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca (ad esempio in presenza di soggetti fallibili, evidenza di iscrizioni o di formalità

pregiudizievoli, pagamento differito del prezzo di compravendita, esistenza di vincoli di interesse storico, contratti di compravendita soggette a condizioni sospensive).

L'inattività della pratica, derivante anche da un mancato adempimento del Cliente alla richiesta di integrazione da parte della Banca, per un periodo superiore a 20 giorni dalla firma della domanda, determina l'abbandono automatico della domanda di mutuo, anche in assenza di una formale rinuncia della stessa.

Altro

Polizza ProteggiMutuo Smart

ProteggiMutuo Smart è una polizza collettiva stipulata dalla Banca con Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A. e Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., nell'interesse dei propri Clienti che stipulano il mutuo. I Clienti possono aderire a tale polizza individualmente se intendono tutelare il rimborso del mutuo in caso di morte o invalidità totale permanente o proteggersi in caso di temporanea difficoltà nel pagare le rate a seguito di altri gravi eventi che possono pregiudicare la capacità di produrre reddito, quali la perdita di impiego o l'inabilità temporanea totale conseguente a infortunio e malattia.

Il Cliente può acquistare, singolarmente o congiuntamente, le seguenti garanzie:

- Decesso: che prevede il pagamento, a favore dei beneficiari designati dal Cliente, del capitale assicurato alla data della sua morte;
- Invalidità Totale Permanente: che prevede il pagamento a favore del Cliente, del capitale assicurato alla data della sua invalidità, causata da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;
- Perdita di Impiego, acquistabile congiuntamente alla garanzia Invalidità Totale Permanente, dai Clienti lavoratori dipendenti del settore privato, per tutelarsi in caso di sopraggiunta disoccupazione;
- Inabilità Temporanea Totale, acquistabile congiuntamente alla garanzia Invalidità Totale Permanente, dai Clienti lavoratori autonomi, per tutelarsi in caso di perdita temporanea e totale della capacità di svolgere il proprio lavoro in caso di infortunio o malattia.

La garanzia Decesso è offerta da Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A., le altre garanzie sono offerte da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A.

La polizza ProteggiMutuo Smart prevede il pagamento da parte del Cliente di un premio annuo anticipato che varia in funzione:

- delle garanzie acquistate;
- per la garanzia Decesso: dell'età assicurativa del Cliente alla data di adesione della polizza;
- della durata della polizza;
- dell'importo del capitale da assicurare.

Il primo premio è pagato alle Compagnie, alla data di decorrenza. I premi annui successivi al primo saranno pagati alle Compagnie ad ogni ricorrenza annua.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore, le coperture assicurative terminano alle ore 24 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento.

Il Cliente ha diritto alla restituzione della parte dell'ultimo premio pagato e non goduto, al netto delle imposte, in proporzione al periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione totale del mutuo e la ricorrenza annua successiva della polizza.

In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, le coperture assicurative si riducono proporzionalmente con effetto dalle ore 24 del giorno di perfezionamento dell'estinzione parziale.

Il Cliente ha diritto alla restituzione, della parte dell'ultimo premio pagato, al netto delle imposte, in proporzione alla quota di mutuo estinta e al periodo compreso tra la data di perfezionamento dell'estinzione parziale e la data della ricorrenza annua successiva o la data di scadenza delle garanzie.

La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e NON vincolante per ottenere il mutuo o per ottenerlo a condizioni agevolate: la Banca offre il medesimo mutuo senza polizza ProteggiMutuo Smart, alle stesse condizioni economiche.

Per il dettaglio delle coperture, delle esclusioni, delle limitazioni, delle franchigie, degli scoperti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione, delle retrocessioni riconosciute all'intermediario e delle modalità di calcolo del premio pagato e non goduto si rimanda al set informativo della polizza ProteggiMutuo Smart disponibile sui siti internet delle Compagnie e presso le Filiali della Banca.

In caso di mutuo con periodo di preammortamento finanziario superiore ai 2 anni non sarà possibile abbinare la polizza ProteggiMutuo Smart al mutuo.

Esempi di costo della Polizza ProteggiMutuo Smart:

Durata (in anni)	Importo premio Decesso***	Importo premio Decesso + ITP***	Importo premio Decesso + ITP + perdita di impiego****
20 anni (*)	€2.434,00	€4.704,99	€6.646,28
30 anni (*)	€6.537,00	€9.880,14	€11.272,75
40 anni (**)	€13.608,00	€18.419,76	€19.525,28

(*) in caso di Cliente assicurato con età pari a 37 anni che assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro.

(**) in caso di Cliente assicurato con età pari a 35 anni e assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro. In caso di mutuo con preammortamento lungo con durata 41 anni, il premio della polizza è calcolato sulla durata massima pari a 40 anni.

(***) L'importo del premio è riferito alla durata complessiva del mutuo.

(****) L'importo del premio è riferito alla copertura della garanzia "perdita di impiego" per la durata di 10 anni.

Polizza Lavoratori Atipici

La Banca ha stipulato con "Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A.." una polizza collettiva a proprio favore, denominata "Polizza Lavoratori Atipici".

Nel caso in cui il mutuatario sia un lavoratore atipico con età inferiore ai 40 anni al momento della stipula, la polizza fornisce alla Banca, beneficiaria della Polizza, una copertura assicurativa in caso di perdita di impiego dell'assicurato (il mutuatario lavoratore atipico). La Compagnia riconosce alla Banca un indennizzo pari alla rata mensile del mutuo (fino a un importo massimo di 1.500,00 euro), con un massimo di 15 rate mensili per ogni evento di disoccupazione. Se il mutuo è cointestato a due lavoratori atipici, i limiti massimi sono dimezzati.

L'assicurazione opera a partire dal primo evento di disoccupazione occorso all'Assicurato per un massimo di due eventi indennizzabili nel corso della durata contrattuale. La prima rata di mutuo sarà pagata solo trascorsi almeno 30 giorni consecutivi di disoccupazione. In caso di precedente evento di disoccupazione, un nuovo evento di disoccupazione è indennizzato solo se il cliente ha lavorato per almeno 90 giorni.

In caso di mutuo cointestato, sono assicurabili al massimo due lavoratori atipici e in questo caso i sinistri indennizzabili nel corso della durata contrattuale sono al massimo due. In caso di disoccupazione di un solo mutuatario lavoratore atipico sarà liquidato un importo mensile pari al 50% dell'ammontare della rata.

Può rivestire la qualifica di assicurato un lavoratore atipico che:

- abbia lavorato almeno 18 mesi negli ultimi 2 anni;

- sia residente in Italia da almeno 2 anni.

La Banca è beneficiaria della polizza ed è pertanto alla Banca che la Compagnia versa l'indennizzo previsto in caso di sinistro. **Il premio della polizza è pagato interamente dalla Banca Contraente della Polizza. La copertura assicurativa non comporta, quindi, oneri aggiuntivi per il cliente.**

La durata della copertura assicurativa è pari alla durata del mutuo, con un massimo di 10 anni se il mutuo ha una durata superiore.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore la copertura cessa con effetto dalla data in cui si verifica l'evento.

I contenuti e i requisiti della presente copertura assicurativa prevista per i lavoratori atipici sono riepilogati nel set informativo disponibile sul sito wwww.intesasanpaoloprotezione.com e presso le Filiali della Banca.

Avvertenze

Per le condizioni economiche relative al servizio "Copia documentazione" si veda il Foglio Informativo "Servizi vari" disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

Per procedere con la richiesta del XME Mutuo il cliente deve utilizzare la firma grafometrica o la firma digitale.

Se il cliente non ha ancora aderito ad almeno uno dei due strumenti di firma deve sottoscrivere il contratto My Key che disciplina: l'utilizzo della firma grafometrica, della firma digitale, l'attribuzione di credenziali al cliente ai fini della sua identificazione e il servizio per operare a distanza con la banca.

Per maggiori informazioni sul Servizio MyKey, leggere il Foglio Informativo disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

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:

- in fase di domanda del finanziamento prima possibile e comunque entro 25 giorni dalla firma della domanda;
- In fase di richiesta dei dati e dei documenti tecnici dell'immobile (compresi eventuali documenti aggiuntivi), il prima possibile e comunque entro 30 giorni (nel caso di immobile già individuato o finalità portabilità tramite surroga) o 120 giorni (nel caso di immobile non individuato);

Il mancato rispetto dei termini indicati determina l'abbandono automatico della domanda di mutuo, anche, in assenza di una formale rinuncia della stessa.

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

La documentazione indicata è quella esclusivamente riferita alla verifica del merito di credito, pertanto, nel presente riepilogo non si tiene conto della consueta documentazione anagrafica prevista ai fini dell'identificazione della clientela né della documentazione aggiuntiva che potrebbe essere richiesta a fronte di ulteriori approfondimenti.

	TUTTI	LAVORATORE DIPENDENTE/PENSIONATO	LAVORATORE AUTONOMO
DOCUMENTI ANAGRAFICI REDDITUALI	Certificato contestuale di stato di famiglia, di stato di civile e di residenza	Ultime 3 buste paga/Ultimi 3 Cedolini Pensione	Modello Redditi PF ultimi 2 anni (completo di ricevuta telematica di invio)
	Atto di mutuo originario (surroga)	Ultima Certificazione Unica	Copia pagamento F24 Tributi degli ultimi 2 anni
	Quietanza ultima rata pagata (surroga)	Contratto di lavoro (se firmato da meno di 36 mesi o se tempo determinato)	
	Ultimo estratto conto trimestrale altra Banca	Eventuali contratti di lavoro precedente (Se tempo determinato)	
	Sentenza di separazione		

	Contratto di affitto	Dichiarazione dei Redditi (modello 730)	
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE	Compromesso/Preliminare di acquisto (acquisto)		
	Visura catastale dell'immobile		
	Planimetria catastale dell'immobile offerto in garanzia		
	Titolo di provenienza		
	Documentazione attestante la caparra (acquisto)		
	Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità*		
	Certificazione qualità processi produttivi ditta costruttrice (solo per immobili in bioedilizia)		
FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA (acquisto)	Domanda di accesso al Fondo di Garanzia Prima Casa		
	Documenti di identità utilizzati per la compilazione della Domanda di accesso al Fondo di Garanzia Prima Casa		
	ISEE (ove previsto dalla normativa)		

In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore all'80% del valore dell'immobile, è inoltre necessario fornire la seguente documentazione:

- attestazione di iscrizione anagrafica di cittadino dell'Unione Europea e copia del Certificato di Residenza Storico in caso di cittadini Comunitari;
- permesso di soggiorno e copia del Certificato di Residenza Storico in caso di cittadini Extracomunitari;
- permesso di soggiorno Ce per soggiornanti di lungo periodo - ex carta di soggiorno in caso di cittadini Extracomunitari nel caso in cui viene finanziato un importo superiore al 95% del valore dell'immobile.

* L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile.

L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.

Il completamento dell'Istruttoria Tecnico Legale è subordinato alla consegna dell'APE, che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di esito delle prime verifiche creditizie.

In caso di Surroga, per evitare oneri aggiuntivi al cliente che non possiede l'APE, Intesa Sanpaolo ha identificato un servizio di certificazione energetica effettuato – per conto del cliente - da tecnici specializzati il cui costo connesso sarà totalmente a carico della Banca.

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 senza alcun preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a **Ufficio Reclami Intesa Sanpaolo - Piazza San Carlo 156 – 10121 TORINO**,
- per posta elettronica alla casella reclami@intesasanpaolo.com ,
- per posta elettronica certificata (PEC) a reclami@pec.intesasanpaolo.com ,
- tramite **fax al numero 011/0937350**,
- presso la filiale dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca,
- online compilando l'apposito form presente sul sito www.intesasanpaolo.com nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie",
- se è un Consumatore titolare di contratto My Key, anche tramite APP – dalla funzionalità "Parla con noi" - o Internet Banking, compilando l'apposito form nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento, se relativi a **operazioni e servizi bancari e finanziari**, entro 45 giorni se riferiti a **prodotti assicurativi** ed entro 60 giorni se si tratta di reclami sui **servizi d'investimento**.

Per i **servizi di pagamento,** la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, per tali reclami, il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)
- in materia assicurativa, ricorrere all'Arbitro Assicurativo

Per sapere come rivolgersi agli Arbitri e l'ambito della rispettiva competenza si può consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.arbitroassicurativo.org, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente può ricorrere:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie–ADR. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Il Cliente consumatore può anche attivare la procedura di Conciliazione Permanente offerta dalla Banca, per i prodotti previsti nel relativo Regolamento.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF in parole semplici" e "Guida all'utilizzo del portale ABF"), il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

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 verrà applicato 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

Accollo del mutuo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Cap	Tetto massimo applicato al tasso di interesse stabilito contrattualmente.
Cancellazione Ipoteca	Qualora eseguita per espressa richiesta del cliente a mezzo di atto notarile.
Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
Giorno lavorativo Bancario	Si intende un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).
Euribor	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, si prega di fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI - European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor). Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016 come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Benchmark**"). In mancanza di

	rilevazione temporanea sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" o al 2% in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze non aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (es immobile di lusso).
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	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto 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 riportato nella perizia tecnica disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia tecnica disposta dalla Banca).
MRO (Main Refinancing Operations)	È il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Mutui con finalità Portabilità tramite Surroga	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (art. 120 quater "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità" del Testo Unico Bancario).
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico è previsto per tutte le tipologie di tasso e decorre: • in caso di **svincolo immediato dell'importo**, il periodo di preammortamento decorre dalla data di stipula del mutuo e termina il giorno scelto come scadenza della rata (per una durata massima di 31 giorni). Dal giorno successivo inizia l'ammortamento del mutuo; • in caso di mutuo con **svincolo differito dell'importo**, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo della somma sino al giorno scelto dal Cliente per la scadenza delle rate (per una durata massima di 31 giorni). Dal giorno successivo inizia l'ammortamento del mutuo. Qualora sia richiesto un periodo di preammortamento finanziario, tale periodo decorre dal termine del preammortamento tecnico. Decorso il periodo di preammortamento finanziario inizia l'ammortamento. In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma solo la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo è pagato unitamente alla prima rata di ammortamento (qualora sia presente il preammortamento finanziario tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata di preammortamento finanziario).
Periodo di preammortamento finanziario	Il periodo di preammortamento finanziario è il periodo che decorre al termine del periodo di preammortamento tecnico e la cui durata viene definita contrattualmente. In tale periodo le rate mensili sono composte da soli interessi di preammortamento finanziario calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo e non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato. Terminato il periodo di preammortamento finanziario comincia a decorrere il periodo di ammortamento (rate composte da quota capitale e quota interessi di ammortamento).
Perizia tecnica	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"	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.

	Il piano di ammortamento del capitale mutuato è calcolato con quote capitale costanti predeterminate al momento della stipula.
Prima rata	La prima rata comprende gli interessi di preammortamento tecnico.
Quietanza	Atto con il quale un soggetto ricevente una determinata somma accetta il corrispettivo esonerando il cedente a qualsiasi ulteriore richiesta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo.
Rilascio certificato di sussistenza del credito	Documento che riepiloga il patrimonio del defunto presso la Banca alla data del decesso e utile alla compilazione della Dichiarazione di successione/esonero.
Servizio a distanza	Il servizio che consente al cliente di operare a distanza con la Banca tramite collegamento telematico o collegamento telefonico
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 tecnico	Il tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che decorre dalla data di stipula del finanziamento e fino al giorno scelto come scadenza della rata ovvero dal giorno dello svincolo della somma sino al giorno scelto dal Cliente per la scadenza delle rate (per una durata massima di 31 giorni) se l'erogazione avviene con svincolo differito.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Tale tasso è applicato nel periodo di preammortamento tecnico, preammortamento finanziario (se previsto dal piano di rimborso) e nel periodo di ammortamento.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato 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 d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso Marginal Lending Facility	È il tasso per le operazioni di rifinanziamento marginale fissato dalla Banca Centrale Europea (e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero su "IL SOLE 24 ORE").
Valuta estera	Si intende una 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.
Valuta nazionale del consumatore	Si intende la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.
Variazione (riduzione)/restrizione ipotecaria	Consente tramite apposito atto notarile e consenso della Banca di diminuire la somma originariamente iscritta ad ipoteca o restringere l'ipoteca solo ed esclusivamente ad alcuni beni.
Voltura del mutuo	Cambiamento d'intestazione del mutuo e subentro nella posizione di mutuatario a seguito di intervenuto atto di donazione, successione o espromissione.

Allegato

Protocollo d'intesa ABI, ASSOFIN e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti dalla Banca, Intesa Sanpaolo ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).
Tale protocollo ha in particolare l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo dei costi connessi al credito, denominato "Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo anche le polizze assicurative facoltative" (di seguito "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)").
Il "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)" è calcolato con le medesime logiche del TAEG riportato sul documento Informativo, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa ProteggiMutuo Smart.
Per quantificare l'incidenza del costo della polizza ProteggiMutuo Smart sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)" con il TAEG.

Quanto può costare un XME Mutuo

Il Costo Complessivo del Credito è calcolato alla data del 01/11/2026, su base annua su un mutuo di importo di €100.000,00 e durata prevista per lo specifico prodotto. Sono state considerate, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel documento informativo, anche l'assicurazione a tutela dell'evento morte, l'assicurazione a tutela di eventi di invalidità, disoccupazione[1].

Polizza ProteggiMutuo Smart (Importo premio Decesso* + ITP* + perdita di impiego**)[1]
€6.646,28

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca (polizza ProteggiMutuo Smart, con copertura Decesso, Invalidità Totale Permanente e Perdita di impiego; vedi Foglio Informativo - sezione Polizza ProteggiMutuo Smart - per l'ammontare del premio Decesso + ITP + Perdita di impiego inserito negli indicatori di costo del credito) ed è calcolata su un caso di Cliente assicurato con età pari a 37 anni che assicura un capitale pari all'importo del mutuo di 100.000,00 euro per tutta la durata del mutuo stesso (20 anni) e su una copertura della garanzia "perdita di impiego" per la durata di 10 anni. La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e non vincolante per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

Finalità acquisto tasso fisso

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	4,272%	20 anni	5,131%
50,01 – 70%	4,297%	20 anni	5,158%
70,01 – 80%	4,309%	20 anni	5,172%
80,01-95%	5,503%	20 anni	6,418%
95,01-100%	5,503%	20 anni	6,418%

Finalità surroga tasso fisso

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	4,112%	20 anni	4,953%
50,01 – 70%	4,112%	20 anni	4,953%
70,01 – 80%	4,112%	20 anni	4,953%
80,01-95%	5,257%	20 anni	6,143%

Finalità acquisto tasso variabile EURIBOR 1 mese

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	3,415%	20 anni	4,241%
50,01 – 70%	3,439%	20 anni	4,267%
70,01 – 80%	3,450%	20 anni	4,280%
80,01-95%	4,438%	20 anni	5,310%
95,01-100%	4,438%	20 anni	5,310%

Finalità surroga tasso variabile EURIBOR 1 mese

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	3,261%	20 anni	4,070%
50,01 – 70%	3,261%	20 anni	4,070%
70,01 – 80%	3,261%	20 anni	4,070%
80,01-95%	4,203%	20 anni	5,048%

Finalità acquisto tasso variabile MRO

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	3,625%	20 anni	4,459%
50,01 – 70%	3,649%	20 anni	4,486%
70,01 – 80%	3,661%	20 anni	4,499%
80,01-95%	4,650%	20 anni	5,531%
95,01-100%	4,650%	20 anni	5,531%

Finalità surroga tasso variabile MRO

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	3,469%	20 anni	4,286%
50,01 – 70%	3,469%	20 anni	4,286%
70,01 – 80%	3,469%	20 anni	4,286%
80,01-95%	4,413%	20 anni	5,266%

Finalità acquisto tasso variabile con CAP

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	4,894%	20 anni	5,779%
50,01 – 70%	4,973%	20 anni	5,863%
70,01 – 80%	5,039%	20 anni	5,933%
80,01-95%	6,044%	20 anni	6,983%
95,01-100%	6,044%	20 anni	6,983%

Finalità surroga tasso variabile con CAP

LTV %	TAEG	Durata anni	Costo Complessivo del Credito - con polizza ProteggiMutuo Smart (facoltativa)
0 – 50%	4,729%	20 anni	5,595%
50,01 – 70%	4,782%	20 anni	5,650%
70,01 – 80%	4,835%	20 anni	5,705%
80,01-95%	5,791%	20 anni	6,701%

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Informazioni aggiuntive sulle coperture assicurative offerte in abbinamento ai finanziamenti

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato

La copertura contro i danni causati da incendio / scoppio dell'immobile ipotecato è l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca (polizza "Incendio Mutui").

Polizze assicurative facoltative abbinabili al finanziamento (ProteggiMutuo Smart)

Le 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.

In caso di mutuo con un periodo di preammortamento finanziario superiore ai 2 anni non sarà possibile abbinare la polizza ProteggiMutuo Smart al mutuo.

Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

Allegato – Fondo di Garanzia Prima Casa

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'08/10/2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Protocollo ha previsto la costituzione, presso il Ministero, di un Fondo denominato "Fondo di Garanzia per la prima casa" (di seguito "Fondo"), che sarà gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa. Il Fondo offre una garanzia della quota capitale fino a un massimo del:

- 50% in caso di mutui con LTV fino all'80%;

- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% e ISEE non superiore a 40.000 euro annui (per le domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore del DL Sostegni del 25 maggio 2021 n. 73 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale nr. 123, fino al 31 dicembre 2027, come prorogato dalla Legge n. 207 del 30.12.2024);

- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;

- 85% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;

- 90% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui;

Possono accedere alla garanzia del Fondo i mutui ipotecari che rispettino le seguenti condizioni:

- abbiano ammontare non superiore a €250.000;

- siano destinati all'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale, non rientranti nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso, e all'acquisto con ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica.

Per i clienti in possesso di indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, valida al momento della sottoscrizione della domanda di mutuo, il finanziamento potrà essere richiesto con un LTV fino al 100%.

La Legge di Bilancio 2025, come disposto dall'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", ha previsto che dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa è consentito "esclusivamente":

• alle giovani coppie;

• ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;

• ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari;

• ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età;

• ai nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 40.000 euro annui;

• ai nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 45.000 euro annui;

• ai nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 50.000 euro annui.

Inoltre, ai sensi dei commi 112 e 113 della suddetta norma, è stata altresì disposta la proroga al 31 dicembre 2027 delle garanzie elevate fino al 90%.

In caso di cointestazione del finanziamento tra soggetti appartenenti a distinti nuclei familiari, il soddisfacimento del requisito della predetta soglia di ISEE prevista deve essere verificato rispetto a ciascun soggetto richiedente il mutuo, senza quindi considerare la sommatoria delle singole dichiarazioni ISEE presentate da ciascun richiedente.

I requisiti di accesso devono essere rispettati alla data della presentazione della domanda di finanziamento.

Ai fini del mantenimento della garanzia del Fondo, non è consentito procedere ad una modifica dell'immobile oggetto del contratto di mutuo (come avverrebbe in caso di eventuale unione/fusione con altro immobile oppure frazionamento/divisione/accorpamento dell'immobile stesso) per l'intera durata del finanziamento.

In conformità con la disciplina del Fondo di Garanzia "Prima Casa" (art. 3 Decreto Interministeriale 31 luglio 2014), l'offerta verrà rilasciata esclusivamente nel caso in cui il tasso effettivo globale (TEG) non sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108; in tali casi non sarà possibile procedere con la richiesta di finanziamento con il Fondo di Garanzia prima casa.

In fase di erogazione, il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

Il decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144 coordinato con la legge di conversione 17 novembre 2022, n. 175 prevede, per le domande presentate fino al 31.12.2027 (come prorogato dalla Legge n. 207 del 30.12.2024), che rispettino il requisito di LTV >80%, che il tasso effettivo globale (TEG) può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore

A tutti i clienti che abbiano ottenuto l'accesso al Fondo la Banca non può richiedere ulteriori garanzie aggiuntive (es. fidejussioni) oltre all'ipoteca sull'immobile (gli intestatari del finanziamento devono obbligatoriamente coincidere con gli intestatari dell'immobile). Inoltre, il mutuo può avere a garanzia un solo bene per ogni categoria catastale ammessa (C2, C6, C7) e sono pertanto esclusi i mutui relativi all'acquisto di più pertinenze con la medesima categoria catastale e di terreni. In caso di inadempimento del mutuatario il Fondo interviene liquidando alla banca l'importo previsto dalla garanzia per poi agire nei confronti del mutuatario stesso per il recupero della somma liquidata. Al mutuatario, pertanto, resta l'obbligo di restituire per intero le somme pagate dal Fondo alla banca, il quale provvede al recupero della somma pagata anche mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo così come previsto al comma 1 e 2 dell'art.8 del Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014.

Per i benefici applicati all'Offerta Fondo di Garanzia Prima Casa occorre fare riferimento alla sezione "Offerte – XME Mutuo" del presente documento informativo.

I riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: http://fondoprimacasa.consap.it/Home/Normativa.

Il Fondo di garanzia prima casa non può essere abbinato ai mutui a tasso variabile o variabile con CAP e ai mutui a tasso fisso per i quali sia stata attivata l'opzione del preammortamento finanziario.

Allegato – Limitazioni XME Mutuo

Le presenti Informazioni Generali di XME Mutuo non si applicano per le seguenti casistiche:
Finanziamenti denominati in valuta estera, unico richiedente titolare ditta individuale affidata presso Intesa Sanpaolo, presenza di garanzia pignoratizia o più garanzie ipotecarie, presenza di contributi pubblici, condizioni agevolate o fondi di terzi, mutuo per accollo da impresa costruttrice, acquisto: delle sole pertinenze, di due o più immobili, di immobile a garanzia diverso da quello acquistato, di quote di proprietà di un immobile, di immobile tramite asta giudiziaria, di immobili di nuova costruzione/ristrutturazione non ancora ultimati/accatastati al momento della domanda di mutuo.

MutuiOnline S.p.A.

DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Amministrativa: Via Desenzano 2, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it, mutui.segugio.it · Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 · REA 1614592 · Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. · Socio Unico: Moltiply Group S.p.A.