INTESA SANPAOLO

Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 299/217
MUTUI IPOTECARI PER SPESE E INVESTIMENTI
Mutuo Domus Variabile

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.

Il tipo di credito immobiliare e i suoi rischi

Finanziamento a tasso variabile

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

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.

Mutuo Domus Variabile con finalità spese e investimenti

Mutuo Domus Variabile è un mutuo ipotecario a tasso variabile, flessibile e modulare, pensato per i Clienti che preferiscono sfruttare la flessibilità del tasso di interesse e, di conseguenza, delle rate di ammortamento, e caratterizzato da un'elevata personalizzazione grazie alla possibilità di comporre liberamente la soluzione 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.

La polizza incendio obbligatoria può essere sottoscritta presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della 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.

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.

I Piani di Rimborso

Questa tipologia di mutuo prevede un solo piano di ammortamento, il Piano Base, (Mutuo a tasso variabile), che 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) stabilito contrattualmente.

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 la 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). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.

A cosa serve: è un mutuo con garanzia ipotecaria che può essere richiesto per finanziare:

- spese e/o investimenti materiali e immateriali (es. acquisto auto, barche, macchinari anche di tipo informatico, corsi universitari/master, ecc.). In questo caso, l'ipoteca di primo grado è iscritta su un immobile ad uso abitativo ubicato in Italia e di proprietà del cliente;
- l'acquisto di immobili non abitativi (quali ad esempio: loft, box non pertinenziali, ecc.). In questo caso, l'ipoteca di primo grado è iscritta su un immobile ad uso abitativo ubicato in Italia e di proprietà del Cliente;
- l'acquisto di immobili abitativi ubicati all'estero. Tale acquisto dovrà in ogni caso essere certificato da idonea documentazione (quale, ad esempio: compromessi/atti di acquisto, ecc.). In questo caso, l'ipoteca di primo grado è iscritta su un immobile ad uso abitativo ubicato in Italia e di proprietà del cliente;
- l'acquisto della nuda proprietà di un immobile ad uso abitativo ubicato in Italia. Tale acquisto dovrà in ogni caso essere certificato da idonea documentazione (quale, ad esempio: compromessi/atti di acquisto, ecc.). In questo caso, l'ipoteca di primo grado è iscritta su un immobile ad uso abitativo ubicato in Italia e di proprietà del richiedente il mutuo.

L'immobile ad uso abitativo ubicato in Italia di proprietà del richiedente, posto a garanzia del mutuo e oggetto di ipoteca, deve essere nella piena proprietà del richiedente e non derivante da nuda proprietà.

Mutuo Domus Variabile con finalità spese e investimenti può inoltre essere concesso per l'acquisto di immobili non abitativi 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.

Non rientrano tra le finalità finanziabili:

- il consolidamento di passività;
- la ristrutturazione di esposizioni debitorie;
- gli investimenti di natura finanziaria/speculativa.

A chi si rivolge: è rivolto ai consumatori (persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta) di età superiore ai 18 anni. Inferiore a 80 anni (81 non compiuti) alla scadenza del mutuo.

Opzioni aggiuntive: non sono previste opzioni aggiuntive di sospensione rate e flessibilità durata.

Mutuo Domus è disponibile anche per i clienti con contratto di lavoro a tempo indeterminato a tutele crescenti.

Promozioni

Nessuna promozione in corso.

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.

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.

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 i tassi sono calcolati alla data del 01/11/2026 sulla base dell'anno civile (365 giorni) 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 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], assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato[4].

[1] Le spese istruttoria sono considerate pari a 1.500 euro.

[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] l'importo della Polizza Incendio Mutui fornita da Intesa Sanpaolo Protezione 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. Per un mutuo da € 100.000, e durata 30 anni per i prodotti che finanziano fino a 80% del valore dell'immobile, è stato stimato un Valore Assicurabile dell'immobile (risultante da perizia) di € 117.000 che determina un premio di € 726,57.

Mutuo Domus Variabile - Piano Base (durata 30 anni)	TAEG	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
- per spese e investimenti				
- tasso variabile indicizzato Euribor 1 mese	4,821%	€ 97.930,00	€ 84.933,03	€ 182.863,03

Oltre al **TAEG** 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.

Dettaglio delle condizioni economiche

Piano Base

Caratteristiche	
Importo Massimo finanziabile	Importo Massimo: € 400.000,00, in relazione alle diverse finalità si distingue: • Per finanziamento di spese e/o investimenti: fino al 70% del Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile abitativo concesso a garanzia e di proprietà del mutuatario nei limiti del 100% della spesa/investimento documentato. • Per l'acquisto di immobili non abitativi: fino al 70% del minore tra il prezzo di acquisto e il Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile a destinazione abitativa, ubicato in Italia, concesso a garanzia e di proprietà del mutuatario. Nel caso di acquisto di LOFT è possibile mettere a disposizione la somma mutuata contestualmente alla stipula della compravendita. Gli immobili oggetto dell'acquisto, in questo caso, devono rientrare di norma nella categoria catastale "C"; • Per l'acquisto di immobili abitativi ubicati all'estero: fino all'70% del minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile (riportato su idonea documentazione e sull'atto di acquisto) e il Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile a destinazione abitativa, ubicato in Italia, concesso a garanzia di proprietà del mutuatario. • Per l'acquisto della nuda proprietà di immobili abitativi ubicati in Italia: fino all'70% del minore tra il prezzo di acquisto della nuda proprietà (riportato su idonea documentazione o sull'atto di acquisto) e il Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile a destinazione abitativa, ubicato in Italia, concesso a garanzia di proprietà del mutuatario. L'importo minimo finanziabile per tutte le sopra citate finalità è pari a 30.000 euro. **In caso di acquisto di immobili non abitativi da costruttori finanziati dalla Banca con un mutuo Aedifica, ovvero in caso di accollo di quota del predetto mutuo**: fino al 70% **del minore tra il prezzo di acquisto e il Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile**

Durata	• 6 - 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 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.
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 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	**Euribor lettera 1 mese base (360) arrotondato allo 0,05 superiore** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI)il penultimo giorno lavorativo del mese bancario 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.

Spread

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese	
6 anni	1,50%
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

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	€ 1.500,00
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

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 scadenza o quietanza di pagamento	€ 4,00 rata mensile
Piano di ammortamento.	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	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 per spese e investimenti.				
3,950%	6 anni	€ 1.573,21	€ 1.671,46	€ 1.478,27
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

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni, per le tipologie a tasso variabile, 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).

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. La polizza è abbinabile solo al mutuo sottoscritto per l'acquisto dell'abitazione (ubicata in Italia).

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	Tasso di interesse pro tempore vigente per ciascuna rata + 2,00%.
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
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.

Nel caso di mutui per finalità "spese e investimenti", 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).

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 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
30 Piano Base (*)	**6.537,00**	**9.880,14**	**11.272,75**

(*) 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.

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
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		
Documenti aggiuntivi	Assegni incassati/versati (caparra)		
	Documentazione spesa da finanziare		

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

(*) Documenti Tecnici sull'immobile su cui viene iscritta ipoteca.

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.
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.
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.
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).
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%.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
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 (rif. Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, in part. art. 38 e seguenti, in ottemperanza del disposto dell'art. 8 "Portabilità del mutuo; Surrogazione" del D.L. 31.1.2007 n. 7 convertito in Legge 2.4.2007 n. 40, come modificato dall'art. 2 comma 450 della Legge n. 244 del 24.12.2007).
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Nuda Proprietà	La nuda proprietà è un diritto di proprietà a cui non si accompagna un diritto reale di godimento effettivo del bene, che fa capo ad un altro soggetto (usufruttuario). Tale restrizione è solo temporanea, in quanto destinata a venir meno al momento della morte dell'usufruttuario o alla scadenza dell'usufrutto, momento in cui il diritto di proprietà riacquista la sua totale estensione (c.d. «piena proprietà»)
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). 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). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. Terminato il periodo di preammortamento tecnico comincia a decorrere il periodo di 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.
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 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 mese di stipula 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 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").
Valore di Mercato Prudenziale	È il valore dell'immobile determinato dal perito applicando il criterio della prudenzialità al più probabile valore di mercato.
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

Allegato

Informazioni sull'Allegato

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) 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] ed il conto corrente[2].

[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 dei premio Decesso + ITP + Perdita di impiego inseriti negli indicatori di costo del credito). La polizza ProteggiMutuo Smart è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

[2] 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 Variabile - Piano Base (durata 30anni)			
- per spese e investimenti			

tasso variabile indicizzato Euribor 1 mese	4,397%	5,516%	5,735%

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.

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.