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.