INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
N.492/024 Mutuo "Fideuram Variabile"

Informazioni sulla Banca

Fideuram – Intesa Sanpaolo Private Banking S.p.A., in forma abbreviata Fideuram S.p.A.
Sede Legale: Piazza San Carlo, 156 10121 Torino
Sede Secondaria con Rappresentanza Stabile: Via Melchiorre Gioia, 22 20124 Milano
Per chiamate dall'Italia: 800.099300
Per chiamate dall'Estero: +39.011.4629281
Capitale Sociale Euro 300.000.000,00
Registro Imprese di Torino e Codice Fiscale 00714540150
Società partecipante al Gruppo IVA Intesa Sanpaolo – Partita IVA 11991500015 (IT11991500015) N. Iscr. Albo Banche 1175
Codice ABI 3296.1
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
Appartenente al Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo" iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Socio Unico Direzione e Coordinamento Intesa Sanpaolo S.p.A.
Sito internet: www.fideuram.it

Che cos'è il credito immobiliare in generale

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni 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 sono mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I tipi di credito immobiliare e i loro rischi

Finanziamento a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo "Fideuram Variabile"

Il mutuo Fideuram a tasso variabile è un finanziamento con durata minima di 10 anni, che può essere richiesto da Clienti Consumatori correntisti di Fideuram da almeno 3 mesi.
Per l'erogazione del finanziamento, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del finanziamento in unica soluzione potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa.
Il finanziamento deve essere assistito da garanzia ipotecaria.
A chi si rivolge: è rivolto a clienti consumatori residenti in Italia con redditi percepiti in euro di età superiore ai 18 anni. L'età dei richiedenti non deve essere superiore a 80 anni alla scadenza del mutuo (81 non compiuti) estendibile di 1 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, se previste.
Il Mutuo è offerto ai clienti correntisti di Fideuram da almeno 3 mesi che abbiano al momento della domanda di mutuo una ricchezza finanziaria complessiva investita o detenuta presso Fideuram (RFA) almeno pari a € 250.000.
A cosa serve: si può applicare ai contratti di mutuo aventi ad oggetto un immobile a uso abitativo, situato in Italia, con un massimale finanziabile pari all'80% del valore dell'immobile stesso con le seguenti finalità:

Finalità abitativa

- acquisto;
- piccola ristrutturazione (in questo caso fino al 25% del valore dell'immobile prima dell'intervento, con un limite di 100.000);
- compravendita "prima casa" (acquisto prima della vendita) (1);
- acquisto immobile tramite la partecipazione ad asta giudiziaria debitamente documentata;
- acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia: in questo caso il mutuo può essere concesso con un massimale finanziabile del 70% di LTV con durate fino a 20 anni e fino a 500.000 euro di importo.

Finalità portabilità tramite surroga

- portabilità tramite surroga, vale a dire la possibilità di "trasferire" presso la Banca, attraverso un'operazione gratuita, un mutuo fondiario, originariamente erogato da altro Istituto, garantito da un'ipoteca sull'immobile ad uso abitativo situato in Italia (anche in caso di immobili prefabbricati in bioedilizia). L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.

Per valore dell'immobile si intende il minore tra il valore indicato nel compromesso di acquisto (relativamente alla spesa sostenuta dal Cliente) e il valore dell'immobile a garanzia stimato da un perito appositamente incaricato.
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" delle presenti Informazioni Generali. A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado sull'immobile situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi.
Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito. La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.

Durata del finanziamento

La durata del mutuo Fideuram Variabile è di minimo 10 anni e massimo 30 anni. Alla durata prevista si somma il periodo di preammortamento tecnico. Tale periodo decorre:
- dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.

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

Mutuo Fideuram Variabile con finalità abitativa e di surroga

Mutuo Fideuram Variabile è un mutuo ipotecario a tasso variabile, pensato per i Clienti che desiderano usufruire di condizioni di tasso che variano secondo gli andamenti dei tassi di mercato.
Mutuo Fideuram Variabile consente al Cliente di abbinare al piano di rimborso le seguenti opzioni aggiuntive:
La "**sospensione rate**" consente al Cliente di sospendere il pagamento di un massimo di 6 rate consecutive e può essere attivata al massimo per 3 volte nel corso della vita del mutuo.
Pertanto, a seguito dell'esercizio di tale facoltà, la durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione.
La sospensione (fino ad un massimo di 18) rate può essere attivabile:

- tramite domanda scritta firmata da tutti i mutuatari;
- se sono passati almeno 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo;
- se i pagamenti delle rate sono regolari.

Tra un periodo di sospensione delle rate ed il successivo è necessario che siano state regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo. Nei periodi di sospensione delle rate maturano gli interessi calcolati al tasso stabilito dal contratto. Tali interessi sono pagati dal mutuatario al termine del periodo di sospensione, dividendo l'importo dovuto in parti costanti sulle restanti rate del finanziamento.

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

- tramite richiesta scritta firmata da ciascun mutuatario;
- dopo 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo in presenza di pagamenti regolari delle rate;
- non durante il periodo di sospensione rate;
- in presenza di pagamenti regolari delle rate;
- per una sola volta nel corso della durata del mutuo;
- se alla nuova scadenza del mutuo l'età della parte mutuataria (o del più anziano in caso di cointestazione) non supera i 80 anni (ovvero 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

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

Il Piano di Rimborso del mutuo *Fideuram Variabile*
Il piano di rimborso del mutuo Fideuram Variabile si caratterizza per il tasso di interesse e la rata di ammortamento che variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese o MRO della BCE) stabilito contrattualmente.

Per saperne di più
La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.Bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

Principali condizioni economiche.

Quanto può costare il finanziamento

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

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/10/2026 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.
Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di ammortamento e le spese, ove previste, relative a: istruttoria(1), perizia(2), incasso rata e avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva(3), assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato(4).

(1) Le spese di istruttoria, ove previste, sono considerate paria a 1.050 euro.
(2) Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = €320.
(3) L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).
Nel caso di finalità portabilità tramite surroga l'imposta sostitutiva è esente.
(4) Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Incendio Mutui commercializzata da Intesa Sanpaolo. Il Cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione
che offre le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

Oltre alle voci di costo che compongono il TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Mutuo Fideuram Variabile (durata 30 anni)	TAEG	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
- finalità abitativa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,774%	€ 98.380,00	€ 64.598,25	€ 162.978,25

- Finanziamento fino all'80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,932%	€ 98.380,00	€ 67.664,17	€ 166.044,17
- finalità portabilità tramite surroga				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	3,636%	€ 100.000,00	€ 62.978,25	€ 162.978,25
- Finanziamento fino all'80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	3,793%	€ 100.000,00	€ 66.044,17	€ 166.044,17

Aggiornamento al 01/10/2026

Dettaglio delle condizioni economiche Mutuo Fideuram Tasso Variabile

Caratteristiche	**Con rapporto loan to value fino all'80,00%**
Importo Massimo finanziabile	In caso di finalità abitativa: **acquisto, compravendita "prima casa", acquisto tramite la partecipazione ad asta giudiziaria**: fino all'80% del valore dell'immobile. **piccola ristrutturazione**: fino al 25% del valore dell'immobile ante intervento, entro il limite di € 100.000 e comunque entro i costi da sostenere. L'importo del mutuo di piccola ristrutturazione, maggiorato del debito residuo in linea capitale di eventuali precedenti finanziamenti concessi dalla banca e garantiti da ipoteca iscritta sullo stesso cespite, non deve peraltro eccedere l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia. **acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia**: fino al 70% del valore dell'immobile entro il limite di € 500.000. In caso di finalità portabilità tramite surroga: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore di perizia. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 120.000. In caso di lavoratori atipici l'importo massimo è comunque non superiore a € 300.000.
Durata	• 10 - 15 - 20 - 25 - 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. • In caso di acquisto di immobile prefabbricato in bioedilizia la durata massima è 20 anni. Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia. • La Banca può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.
Tassi	**Con rapporto loan to value fino all' 80,00%**
Tasso di interesse nominale annuo (dipende dalla durata del mutuo)	Variabile: indice di riferimento più spread. (sez. Indice di riferimento / Spread) Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.
Indice di riferimento	A scelta del Cliente: • Euribor lettera 1 mese base (360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato a cura della EMMI (European Money Markets Institute) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. • MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla Banca Centrale Europea vigente il secondo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della stipula. Pertanto, il tasso effettivamente applicato al contratto potrà essere diverso.

Spread per finalità abitativa(**)

Durata	Spread
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1M	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1M	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 70,01% all'80,00%. Euribor 1M	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 70,01% all'80,00%. MRO di BCE	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%

Spread per finalità surroga(**)

Durata	Spread
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1M	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%

Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. Euribor 1M	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 70,01% all'80,00%. Euribor 1M	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%
Rapporto loan to value dal 70,01% all'80,00%. MRO di BCE	
10 anni	0,90%
15 anni	0,90%
20 anni	0,90%
25 anni	0,90%
30 anni	0,90%

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

(*) Per avere la rendicontazione online è necessario aderire al servizio a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso. Il Servizio a Distanza è offerto ai titolari del contratto di "Apertura conto corrente, deposito titoli e prestazione di servizi bancari, finanziari e di investimento" ed è disciplinato nel contratto per il Servizio a Distanza. Per maggiori informazioni sul servizio a distanza consultare il foglio Informativo dedicato.

(**) 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.

Spese comuni a tutti i piani di rimborso.

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	• Finalità acquisto, piccola ristrutturazione, compravendita "prima casa", acquisto immobile prefabbricato in bioedilizia e acquisto tramite la partecipazione ad asta giudiziaria (laddove la fascia di LTV sia prevista per la specifica finalità): € 1.350,00 massimo. • Finalità di portabilità tramite surroga: esente.
Perizia tecnica	Vedi tabella Spese Perizia. Sempre esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Sono percepite anche in caso di mancata concessione del mutuo o abbandono della domanda. Sono percepiti, qualora la valutazione tecnica dell'immobile sia stata già eseguita da periti o da società di valutazione immobiliare, i costi relativi allo svolgimento dell'incarico peritale. Sono escluse dal percepimento di spese o oneri di qualsiasi natura le domande di finanziamento con finalità di portabilità tramite surroga
Polizza Incendio	Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo di quota di mutuo edilizio da costruttore

Spese per la gestione del contratto

Gestione pratica	Non previste.
Invio comunicazioni Costo emissione comunicazioni di legge cartacea	€ 0,00
Costo emissione comunicazioni di legge on line (*)	€ 0,00
Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	€ 4,00 rata mensile

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Finanziamento a Tasso Variabile: Variabile
Periodicità delle rate	Mensile

(*) Per avere la rendicontazione online è necessario aderire al servizio a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso. Il Servizio a Distanza è offerto ai titolari del contratto di "Apertura conto corrente, deposito titoli e prestazione di servizi bancari, finanziari e di investimento" ed è disciplinato nel contratto per il Servizio a Distanza. Per maggiori informazioni sul servizio a distanza consultare il foglio Informativo dedicato.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata. Le rate di seguito esposte non comprendono gli interessi di preammortamento tecnico. Tali interessi vengono corrisposti sulla prima rata.

Tasso Variabile - Piano di rimborso per mutuo con finalità abitativa

Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)

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*
3,400%	10 anni	€ 984,19	€ 1.080,32	€ 893,52
3,400%	15 anni	€ 709,99	€ 811,79	€ 616,26
3,400%	20 anni	€ 574,84	€ 682,26	€ 477,96
3,400%	25 anni	€ 495,28	€ 608,13	€ 395,26
3,400%	30 anni	€ 443,49	€ 561,54	€ 340,35

Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO della BCE)

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*
3,550%	10 anni	€ 991,20	€ 1.087,74	€ 900,12
3,550%	15 anni	€ 717,34	€ 819,74	€ 623,00
3,550%	20 anni	€ 582,53	€ 690,72	€ 484,85
3,550%	25 anni	€ 503,31	€ 617,08	€ 402,29
3,550%	30 anni	€ 451,84	€ 570,93	€ 347,53

Tasso Variabile - Piano di rimborso per mutuo con finalità surroga

Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese)

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*
3,400%	10 anni	€ 984,19	€ 1.080,32	€ 893,52

3,400%	15 anni	€ 709,99	€ 811,79	€ 616,26
3,400%	20 anni	€ 574,84	€ 682,26	€ 477,96
3,400%	25 anni	€ 495,28	€ 608,13	€ 395,26
3,400%	30 anni	€ 443,49	€ 561,54	€ 340,35

Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO della BCE)

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*
3,550%	10 anni	€ 991,20	€ 1.087,74	€ 900,12
3,550%	15 anni	€ 717,34	€ 819,74	€ 623,00
3,550%	20 anni	€ 582,53	€ 690,72	€ 484,85
3,550%	25 anni	€ 503,31	€ 617,08	€ 402,29
3,550%	30 anni	€ 451,84	€ 570,93	€ 347,53

* Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento;
- riduzione del 2% dell'indice rispetto all'ultima rilevazione dell'indice di riferimento.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente documento informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Servizi accessori

Polizza incendio

Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento.
La polizza deve prevedere le seguenti coperture:

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

L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.
Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali". (*)
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 assicurativa stipulata con una Compagnia che non appartiene al Gruppo Intesa Sanpaolo deve essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

Per i mutui con portabilità per surroga, nel caso in cui l'immobile a garanzia del finanziamento sia già assicurato con una polizza incendio avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, il cliente potrà mantenere tale polizza, purché abbia le

caratteristiche sopra indicate, chiedendo alla compagnia di assicurazione la variazione del vincolo a favore della banca.

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

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG.

Se acquistati attraverso la Banca/intermediario

Piano base

Tasso di mora	Tasso di interesse pro tempore vigente durante la mora + 2%
Flessibilità durata	€ 150,00 Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
Sospensione pagamento rate	€ 150,00 Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
Variazione (riduzione) / Restrizione Ipoteca	€ 75,00 oltre agli oneri notarili
Compenso per la conversione in valuta	Da determinarsi al momento della richiesta di conversione
Accollo / Voltura Mutuo	€ 100,00
Estinzione anticipata	Esente
Cancellazione ipoteca qualora eseguita, per espressa richiesta del Cliente, a mezzo di atto notarile (*)	Esente, fatti salvi gli oneri notarili
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista (**)
Rinnovazione ipoteca	€ 130,00
Rilascio certificato di sussistenza	€ 51,00
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Non applicabile

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

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

Tempi di erogazione

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

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

Disponibilità dell'importo (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):

- *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme:* la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
- *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

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

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

già in precedenza funzionali ed agibili all'uso per il quale risultano destinati.

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati in fase di domanda del finanziamento il prima possibile.
Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

	Tutti	Lavoratore dipendente	Lavoratore autonomo/socio
Documenti anagrafici - reddituali	Documento d'identità richiedente	Copia contratto di lavoro / scheda	Ultima certificazione unica
	Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale	Dichiarazione anzianità lavorativa	Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone
	Codice fiscale richiedente	Ultimo modello 730	Ultimi due modelli unici completi di eventuale F24 Ricevute di versamento acconto e saldo IRPEF
	Copia deposito titoli altre banche	Ultima busta paga	Visura CCIAA soggetti/società
	Documentazione altri redditi		Iscrizione albo professionale
	Certificato di matrimonio		Ultimo bilancio (socio di società di capitali)
	Stato di famiglia		
	Certificato storico di residenza in carta libera (in originale) per ogni intestatario (in caso di cittadini stranieri appartenenti/non appartenenti all'Unione Europea)		
	Permesso di soggiorno anche in corso di rinnovo (per Extracomunitari)		
	Attestazione iscrizione anagrafica di cittadino dell'unione Europea(comunitari)		
Documenti tecnici sull'immobile	Compromesso/Preliminare d'acquisto		
	Planimetria dell'immobile/ schede catastali		
	Ultimo atto di trasferimento di proprietà		
	Titolo di provenienza (ultimo atto utile di provenienza)		
	Attestato di Prestazione Energetica (APE)*		
Documenti aggiuntivi	Assegni incassati/versati (caparra)		
	Documentazione spesa da finanziare		

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

e rispettive appendici A e B) e 2.
Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'APE, per le finalità acquisto (ad eccezione dell'acquisto asta giudiziaria e piccola ristrutturazione), che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato precedentemente, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.
Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.

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

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata
Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

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

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:
- per posta ordinaria a "Reclami di Fideuram S.p.A., P.le G. Douhet 31, 00143 Roma"
- per posta elettronica alla casella: reclami@fideuram.it
- per posta elettronica certificata (PEC) a: reclami@pec.fideuram.it,
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie" del sito internet della Banca.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.
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); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.
Il Cliente e la Banca, per esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, possono ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:
- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR; il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario 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 e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. Le "Guide e la modulistica relative all'ABF e il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Reclami e risoluzione delle controversie.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate verrà applicato il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per

esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Legenda

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Accollo di quota di mutuo da costruttore	Per accollo si intende una pattuizione inserita nell'atto di compravendita tra Costruttore e Acquirente di un'unità immobiliare, mediante la quale l'Acquirente, a titolo di pagamento integrale/parziale del prezzo, si impegna a pagare la quota del mutuo, già in essere tra il Costruttore e la Banca, di pertinenza dell'unità immobiliare. L'Acquirente dell'unità immobiliare, con il consenso della Banca, può personalizzare le caratteristiche della quota del mutuo accollato (definendo, ad esempio, la periodicità della rata, il tipo tasso o la durata), senza dover stipulare un nuovo contratto di mutuo.
Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
Giorno lavorativo Bancario	Si intende un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).
Euribor	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. La descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, sono reperibili nel 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").
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, ristrutturazione di immobili e relative pertinenze aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" o al 2% in caso di acquisto, 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. È diffuso giornalmente dalla EMMI (European Money Markets Institute).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

Loan to Value	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia disposta dalla Banca).
MRO	È il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Mutui con finalità Portabilità tramite Surroga	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (art. 120 quater "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità" del Testo Unico Bancario).
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico è previsto per tutti i tipi di piani e decorre: dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese. (per una durata massima di 31 giorni). In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Terminato il periodo di preammortamento tecnico comincia a decorrere il periodo di ammortamento. In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma solo la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo è pagato unitamente alla prima rata di ammortamento.
Piano di ammortamento "Francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quietanza	Atto con il quale un soggetto ricevente una determinata somma accetta il corrispettivo esonerando il cedente a qualsiasi ulteriore richiesta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante per il periodo a tasso fisso	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per i periodi a tasso fisso.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Il tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'ultimo giorno del medesimo mese ovvero dal giorno dello svincolo all'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni) se l'erogazione avviene con svincolo differito.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Tale tasso è applicato nel periodo di preammortamento tecnico e nel periodo di ammortamento.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso Marginal Lending Facility	È il tasso per le operazioni di rifinanziamento marginale fissato dalla Banca Centrale Europea (e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero su "IL SOLE 24 ORE").
Valuta estera	Si intende una valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.
Valuta nazionale del consumatore	Si intende la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.
Voltura	Cambiamento d'intestazione del mutuo e subentro nella posizione di mutuatario a seguito di intervenuto atto di donazione, successione o espromissione.

Tabella Spese Perizia

Sono percepite anche in caso di mancata concessione del mutuo o abbandono della domanda.

Tariffe per adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare.

(Compenso onnicomprensivo per relazione tecnica estimativa).

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

Importo mutuo	Unità immobiliare ultimata
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