DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE / A DISTANZA

FairOne S.p.A.

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@mutuisupermarket.it

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo MPS Mio Acquisto Abitazione

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' 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 40 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Mps Mio Voucher

Per questa tipologia di mutuo è possibile richiedere alla Banca anche una valutazione di concedibilità riconosciuta mediante il rilascio di un "Voucher Mutuo". Tale offerta si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile, ma desiderano conoscere tempestivamente la disponibilità della Banca a concedere il mutuo durante la fase di ricerca dell'immobile da acquistare, al fine di orientarsi nella scelta dello stesso.

Il "Voucher mutuo" viene rilasciato dalla Banca con riferimento ad un mutuo di durata e importo determinati. Il variare di tali caratteristiche comporta la necessità di una nuova richiesta.

Il "Voucher Mutuo" consiste in una richiesta di mutuo che si concretizza in una delibera, la quale non costituisce promessa di mutuo ai sensi dell'art. 1822 codice civile. Una volta individuato l'immobile la concessione effettiva del mutuo fondiario è subordinata, nel rispetto del termine di validità della delibera:
- alle ulteriori verifiche istruttorie sia sul richiedente (conferma del merito creditizio) che sull'immobile prescelto, anche di natura tecnico legale, al positivo esito delle quali saranno definitivamente stabiliti l'importo, le condizioni ed i termini del mutuo fondiario;
- al perfezionamento del relativo contratto e delle garanzie previste.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE

Il Mutuo MPS Mio Acquisto Abitazione è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 40 anni.
Viene richiesto per acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile residenziale, prima o seconda casa.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali); se trattasi di mutuo suppletivo l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato: tali garanzie accessorie non modificano il limite di finanziabilità. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con LTV fino all'80%

Tasso Fisso

Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito)

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,4300% Durata 10 anni	€ 17.874,53	€ 117.874,53
3,5700% Durata 15 anni	€ 28.529,99	€ 128.529,99
3,6100% Durata 20 anni	€ 39.467,45	€ 139.467,45
3,5900% Durata 25 anni	€ 50.135,31	€ 150.135,31
3,5400% Durata 30 anni	€ 60.554,38	€ 160.554,38
3,7200% Durata 40 anni	€ 89.013,70	€ 189.013,70

Tasso Variabile

Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito con Euribor 360 1M)

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,0400% Durata 10 anni	€ 15.689,10	€ 115.689,10
2,9700% Durata 15 anni	€ 23.385,87	€ 123.385,87
2,9400% Durata 20 anni	€ 31.365,16	€ 131.365,16
2,9200% Durata 25 anni	€ 39.753,16	€ 139.753,16
2,9000% Durata 30 anni	€ 48.286,25	€ 148.286,25
3,5000% Durata 40 anni	€ 82.647,02	€ 182.647,02

Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito con Tasso BCE)

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
5,4100% Durata 10 anni	€ 28.576,02	€ 128.576,02
5,4400% Durata 15 anni	€ 44.646,07	€ 144.646,07
5,5100% Durata 20 anni	€ 62.441,40	€ 162.441,40
5,7100% Durata 25 anni	€ 83.933,59	€ 183.933,59
5,6900% Durata 30 anni	€ 103.603,25	€ 203.603,25
5,7900% Durata 40 anni	€ 148.845,78	€ 248.845,78

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100.000,00 e corrispondono a 600 euro. In caso di tasso fisso sono esentate.

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio), distribuita dalla Banca.
Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25(così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa. Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni e allo 0,06% per la durata 40 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG* includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 100.000,00 in caso di LTV all'80%

	Tasso Fisso	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,4300%	3,5600%
15 anni	3,5700%	3,7200%
20 anni	3,6100%	3,8000%
25 anni	3,5900%	3,8300%
30 anni	3,5400%	3,8600%
40 anni	3,7200%	4,3100%

	Tasso Variabile Euribor 360 1 Mese		Tasso Variabile Tasso BCE	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,0400%	3,1700%	5,4100%	5,5400%
15 anni	2,9700%	3,1200%	5,4400%	5,6100%
20 anni	2,9400%	3,1200%	5,5100%	5,7200%
25 anni	2,9200%	3,1600%	5,7100%	5,9900%
30 anni	2,9000%	3,2200%	5,6900%	6,0700%
40 anni	3,5000%	4,0900%	5,7900%	6,5000%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o

quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato.

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100.000,00 e corrispondono a 600 euro. In caso di tasso fisso sono esentate.

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 2,00 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,70.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato, in tutte le durate nell'esempio, prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio distribuita dalla Banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:
- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00
35	40 ANNI	€ 8.063,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni,

allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni e allo 0,06% per la durata 40 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 40.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere il 90% del prezzo pagato dall'acquirente (proposta di acquisto) e comunque dovrà rimanere entro la soglia dell'80% del valore riportato in perizia (loan to value) dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, Durata fino a 40 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.

	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Tasso BCE: media ponderate del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema (c.d. Tasso B.C.E.) vigente tempo per tempo nel mese precedente la scadenza di ogni rata e pubblicato dal quotidiano "Il sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è la BCE (Banca Centrale Europea) Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 2,5000% Durata fino a 15 anni: 2,6000% Durata fino a 20 anni: 2,7000% Durata fino a 25 anni: 2,9000% Durata fino a 30 anni: 2,9000% Gli spread massimi sono riferibili al caso di indicizzazione con il Tasso BCE. Con riferimento alla versione LTV 80%, con tasso di indicizzazione Euribor 1 mese– base 360, gli spread massimi applicabili sono: -0,40% per durate fino a 30 anni -1,00% durata fino a 40 anni

		In caso di presenza di Garanzia Fondo Prima Casa Consap e di LTV 80%, gli spread massimi con tasso di indicizzazione Euribor 1 mese– base 360 fino a 30 anni, saranno ridotti di 0,10 punti annui". Per tutte le altre condizioni relative ai mutui con Garanzia Consap si rimanda allo specifico documento di trasparenza rinvenibile sul sito della Banca e presso tutte le filiali
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25, 30 e 40 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,2000% Durata fino a 15 anni: 0,2000% Durata fino a 20 anni: 0,2000% Durata fino a 25 anni: 0,2000% Durata fino a 30 anni: 0,2000% Durata fina a 40 anni 0,5000% In caso di presenza di Garanzia Fondo Prima Casa Consap e di LTV 80%, gli spread massimi fino a 30 anni saranno ridotti di 0,10 punti annui". Per tutte le altre condizioni relative ai mutui con Garanzia Consap si rimanda allo specifico documento di trasparenza rinvenibile sul sito della Banca e presso tutte le filiali
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		COSTI
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria: 0,6000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 500,00 Istruttoria: 0,6000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 500,00 . In caso di scelta del Tasso Fisso le Spese Istruttoria saranno pari al 0,00%
		Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca, anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, a trattenerli al momento dell'erogazione. Il costo della perizia varia al variare dell'importo mutuo. Gli importi di seguito rappresentati sono da considerarsi per singolo intervento del perito e, pertanto, in caso di più interventi gli importi sono da sommarsi. - per importi da € 0 a € 150.000, il costo è fino € 180,00 - per importi da € 151.000 a € 200.000, il costo è fino € 220,00 - per importi da € 201.000 a € 250.000, il costo è fino€ 250,00 - per importi da € 251.000 a € 350.000, il costo è fino € 300,00 - per importi da € 351.000 a € 450.000, il costo è fino € 400,00 - per importi da € 451.000 a € 550.000, il costo è fino € 500,00 - per importi da € 551.000 a € 750.000, il costo è fino € 600,00 - per importi da € 751.000 a € 1.000.000, il costo è fino € 800,00 - per importi da € 1.001.000 a € 1.500.000, il costo è fino € 1.100,00 - per importi da € 1.501.000 a € 2.000.000, il costo è fino € 1.400,00 - per importi da € 2.001.000 a € 3.000.000, il costo è fino € 1.700,00 - per importi da € 3.001.000 a € 5.000.000, il costo è fino € 2.000,00 Ai suddetti importi vanno aggiunte imposte, tasse e oneri previdenziali, nonché spese di viaggio, per ogni intervento che la banca dovesse sostenere. Per gli accertamenti dello stato avanzamento lavori l'importo varia da un minimo di € 150,00 fino a massimo a € 400,00 Tutti gli importi sono da considerare IVA esclusa
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	**Imposte ordinarie sul finanziamento (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: € 16,00 Imposta di registro: € 200,00 all'atto della registrazione. La registrazione è dovuta: - in termine fisso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto mediante atto pubblico, scrittura privata autenticata; - in caso d'uso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto per scambio di corrispondenza o per scrittura privata: si ricorda che i contratti di finanziamento rientrano tra i contratti bancari e finanziari disciplinati dal titolo VI del D.lgs. 385 del 1 settembre 1993, n. 385, ai quali la disciplina dell'imposta di registro riserva il beneficio dell'esonero da registrazione fino al verificarsi dell'eventuale "caso d'uso", ancorché per gli stessi sia prevista dalla legge la forma scritta a

			pena di nullità. Si sottolinea che, nell'uno e nell'altro caso, ove nel contratto oggetto di registrazione siano enunciati altri atti posti in essere tra le stesse parti sarà dovuta l'imposta di registro (nella misura tempo per tempo vigente) anche per tali atti, a meno che essi non siano stati già assoggettati alla detta imposta. Inoltre, nell'ipotesi in cui il contratto oggetto di registrazione contenga clausole contrattuali riguardanti gli interessi di mora e/o le penali, sarà dovuta un'imposta di registro (da assolvere attraverso la denuncia di avveramento condizione) pari al 3% sui relativi importi. **Imposte ordinarie sulle garanzie (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: - Euro 16,00 - 11 per mille sulle cambiali emesse all'ordine della banca (0,1 per mille in caso di opzione per l'imposta sostitutiva di seguito descritta) Imposta di Registro: per le garanzie prestate da terzi, 0,50% dell'importo garantito, con un minimo di euro 200,00; per le garanzie prestate dallo stesso soggetto finanziato, 200,00 Euro; per ciascuna garanzia non contestuale, Euro 200,00. Tasse ipotecarie: 2% dell'importo garantito da ipoteca- **Imposta sostitutiva DPR 601/1973:** In alternativa alle suddette imposte ordinarie (dovute sia con riguardo al contratto di finanziamento che a tutti gli atti, contratti documenti – anche successivi – relativi al finanziamento stesso), potrà essere applicata l'imposta sostitutiva pari: - allo 0,25% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che ricorrono i requisiti cc.dd. "prima casa"; - al 2,00% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che non ricorrono i suddetti requisiti "prima casa". In entrambi casi, per poter beneficiare dell'applicazione dell'imposta sostitutiva è necessario che sia esercitata apposita opzione nel contratto di finanziamento. Si ricorda che l'opzione per l'imposta sostitutiva è possibile nei soli casi di erogazione di nuova liquidità e limitatamente a tale ulteriore importo. I finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 8 dell'art. 64 D.L. 73/2021, convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106 e successivo comma 12-terdecies dell'articolo 3 del decreto legge 29 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 18 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui e contratto preliminare di acquisto di tale immobile sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.

		VOCI	COSTI

Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile: € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca: € 130,00 -Restrizione di ipoteca con autentica notarile: € 207,00 - Divisione di ipoteca - costo per quota: € 78,00 minimo € 200,00 - Riduzione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%
BCE	17/06/26	2,40%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 40 anni	IRS 40 anni	29/06/26	2,97%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA FISSA PER LTV 80%

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata Mensile per € 100.000,00 di capitale
3,1300%	10	971,62 €
3,2900%	15	704,61 €
3,3500%	20	572,28 €
3,3300%	25	491,55 €
3,2900%	30	437,40 €
3,4700%	40	385,59 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 80%

Tasso di interesse Massimo applicato con Euribor 1m Tasso 360	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
2,6250%	10	948,39 €	1.085,13 €	811,66 €
2,6250%	15	672,69 €	820,73 €	524,64 €
2,6250%	20	536,01 €	689,67 €	382,36 €
2,6250%	25	454,94 €	611,92 €	297,96 €
2,6250%	30	401,65 €	560,81 €	242,49 €
3,2250%	40	371,07 €	533,52 €	208,63 €

Tasso di interesse Massimo applicato con Tasso BCE	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
4,9000%	10	1.055,77 €	1.195,29 €	916,26 €
5,0000%	15	790,79 €	941,76 €	639,83 €
5,1000%	20	665,49 €	822,05 €	508,93 €
5,3000%	25	602,20 €	762,11 €	442,29 €
5,3000%	30	555,30 €	717,19 €	393,42 €
5,4000%	40	508,98 €	673,16 €	344,80 €

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 www.mps.it.

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

l cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.
Tali polizze non sono idonee a soddisfare esigenze di copertura di mutui di durata superiore a 30 anni.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;

- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE
Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi**:**

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni

Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	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 aprile 2005).
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO MPS MIO SURROGA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO SURROGA

Il MUTUO MPS MIO SURROGA , garantito da immobile residenziale e non, è un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni.
Viene richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca non appartenente al Gruppo Montepaschi acceso per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale e non residenziale.
L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. La banca si riserva la facoltà per gli esiti delle valutazioni relative al merito creditizio, di concedere il mutuo precedentemente stipulato per esigenze di liquidità ed in ogni caso non potrà eccedere il 60% del valore cauzionale riportato in perizia in caso di garanzia ipotecaria non residenziale.
Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali). Come previsto all'art. 8 della legge 40/2007 ci surroghiamo, nell'ipoteca originaria, al precedente creditore. Spese di perizia e spese notarili sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.
Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ad uso residenziale ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile o fisso. Le rate sono mensili, per i mutui erogati a tasso fisso e variabile, a scelta del cliente.
Il piano di ammortamento viene fissato al momento della stipula, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.
I mutui da sostituire devono avere una anzianità di almeno 7 mesi e non avere rate in arretrato.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con ipoteca residenziale
Tasso Fisso

Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,5400% Durata 10 anni	€ 18.549,32	€ 118.549,32
3,7100% Durata 15 anni	€ 29.850,39	€ 129.850,39
3,7700% Durata 20 anni	€ 41.487,45	€ 141.487,45
3,7500% Durata 25 anni	€ 52.899,31	€ 152.899,31
3,7100% Durata 30 anni	€ 64.106,77	€ 164.106,77

Tasso Variabile
Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
2,8200% Durata 10 anni	€ 14.649,10	€ 114.649,10
2,8200% Durata 15 anni	€ 22.345,87	€ 122.345,87
2,8200% Durata 20 anni	€ 30.325,16	€ 130.325,16
2,8200% Durata 25 anni	€ 38.713,16	€ 138.713,16
2,8200% Durata 30 anni	€ 47.246,25	€ 147.246,25

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere la polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione o mantenere quella già posseduta; in ogni caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con ipoteca non residenziale

Tasso Fisso

Calcolato per un importo di € 75.000,00** (importo totale del credito) con LTV 60%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
6,9400% Durata 10 anni	€ 28.171,33	€ 103.171,33
7,3800% Durata 15 anni	€ 47.149,99	€ 122.149,99
7,5000% Durata 20 anni	€ 66.775,45	€ 141.775,45
7,4800% Durata 25 anni	€ 86.686,31	€ 161.686,31
7,4400% Durata 30 anni	€ 107.099,58	€ 182.099,58

Tasso Variabile

Calcolato per un importo di € 75.000,00** (importo totale del credito) con LTV 60%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
5,8700% Durata 10 anni	€ 23.578,84	€ 98.578,84
6,1800% Durata 15 anni	€ 38.831,37	€ 113.831,37
6,2400% Durata 20 anni	€ 54.232,08	€ 129.232,08
6,2400% Durata 25 anni	€ 70.335,89	€ 145.335,89
6,2400% Durata 30 anni	€ 87.178,49	€ 162.178,49

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, l'imposta sostitutiva è esente.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio), distribuita dalla Banca.
Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.
Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG*, includendo, oltre alla polizza

obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 100.000,00 in caso ipoteca residenziale

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,5400%	3,6700%	2,8200%	2,9400%
15 anni	3,7100%	3,8600%	2,8200%	2,9700%
20 anni	3,7700%	3,9600%	2,8200%	3,0000%
25 anni	3,7500%	4,0000%	2,8200%	3,0600%
30 anni	3,7100%	4,0300%	2,8200%	3,1300%

Calcolato per importo di €.75.000 con LTV fino all'60% ipoteca non residenziale

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	6,9400%	7,0800%	5,8700%	6,0000%
15 anni	7,3800%	7,5500%	6,1800%	6,3500%
20 anni	7,5000%	7,7200%	6,2400%	6,4500%
25 anni	7,4800%	7,7900%	6,2400%	6,5300%
30 anni	7,4400%	7,8600%	6,2400%	6,6300%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, l'imposta sostitutiva è esente.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:
- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con

premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 50.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi In caso di Mutuo con ipoteca su immobile non residenziale, l'importo massimo finanziabile è pari ad € 250.000,00. L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. In ogni caso l'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale riportato in perizia in caso di ipoteca su immobile residenziale e il 60% in caso di ipoteca su immobile non residenziale.
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali e non ; Fidejussione. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.

Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360 in caso di garanzia su immobili residenziali; - indice di riferimento: Euribor 6 mese tasso 360 in caso di garanzia su immobili non residenziali; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: In caso di garanzia su immobili non residenziali Euribor 6 mesi– base 360 In caso di garanzia su immobili residenziali Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente

		praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 2,9000% Durata fino a 15 anni: 3,2000% Durata fino a 20 anni: 3,2500% Durata fino a 25 anni: 3,2500% Durata fino a 30 anni: 3,2500% Gli spread massimi sono quelli riferibili alla versione con garanzia su immobile non residenziale
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 3,6000% Durata fino a 15 anni: 3,8500% Durata fino a 20 anni: 3,9000% Durata fino a 25 anni: 3,9000% Durata fino a 30 anni: 3,9000% Gli spread massimi sono quelli riferbili alla versione con garanzia su immobile non residenziale
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		COSTI
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria Esente
		Perizia tecnica	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, le spese di perizia sono a carico della banca.
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, non si applicano l'imposta sostitutiva dicui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto (ai sensi del combinato disposto dell'art. 120-quater del D.Lgs. 385/1993 e dell'art. 8, comma 4-bis, del D.L. 7/2007, convertito con Legge 40/2007, e successivemodificazioni).

		VOCI	COSTI
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Rinnovazione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%

		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%
Euribor 6 mesi tasso 360 in caso di garanzia non residenziale	24/06/26	2,614%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO FISSO IN CASO DI GARANZIA IPOTECARIA RESIDENZIALE

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
3,3300%	10	980,91 €
3,4900%	15	714,39 €
3,5500%	20	582,53 €
3,5300%	25	502,23 €
3,4900%	30	448,49 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE IN CASO DI GARANZIA IPOTECARIA RESIDENZIALE

Tasso di interesse massimo 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
2,6250%	10	948,39 €	1.085,13 €	811,66 €
2,6250%	15	672,69 €	820,73 €	524,64 €
2,6250%	20	536,01 €	689,67 €	382,36 €

2,6250%	25	454,94 €	611,92 €	297,96 €
2,6250%	30	401,65 €	560,81 €	242,49 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO FISSO IN CASO DI GARANZIA IPOTECARIA NON RESIDENZIALE

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 75.000,00 di capitale
6,5300%	10	852,76 €
6,9400%	15	671,61 €
7,0500%	20	583,73 €
7,0300%	25	531,52 €
6,9900%	30	498,47 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE IN CASO DI GARANZIA IPOTECARIA NON RESIDENZIALE

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 75.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,5140%	10	814,47 €	919,65 €	709,29 €
5,8140%	15	625,38 €	739,30 €	511,47 €
5,8640%	20	531,46 €	649,47 €	413,44 €
5,8640%	25	477,01 €	597,33 €	356,69 €
5,8640%	30	443,13 €	564,88 €	321,37 €

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 www.mps.it.

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato o mantenere quella già posseduta; in ogni caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria

catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE

Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Come previsto dalla legge 40/2007.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, in possesso di un valido accordo di collaborazione con il Gruppo Montepaschi, e sostenuta dal cliente in via diretta.
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di erogazione del finanziamento alla data di inizio della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO MPS MIO SURROGA PER IMMOBILI GREEN

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO SURROGA PER IMMOBILI GREEN

Il MUTUO MPS MIO SURROGA PER IMMOBILI GREEN , garantito da immobile residenziale, è un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni.
Viene richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca non appartenente al Gruppo Montepaschi acceso per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale.
L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. E' necessario per poter accedere al mutuo che il cliente sia già in possesso di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) uguale ad A o B. Tale certificazione dovrà essere prodotta dal cliente in fase di richiesta del mutuo.
Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali). Come previsto all'art. 8 della legge 40/2007 ci surroghiamo, nell'ipoteca originaria, al precedente creditore. Spese di perizia e spese notarili sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.
Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ad uso residenziale ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile o fisso. Le rate sono mensili, per i mutui erogati a tasso fisso e variabile, a scelta del cliente.
Il piano di ammortamento viene fissato al momento della stipula, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.
I mutui da sostituire devono avere una anzianità di almeno 7 mesi e non avere rate in arretrato.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*
Tasso Fisso

Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,2300% Durata 10 anni	€ 16.878,92	€ 116.878,92
3,4000% Durata 15 anni	€ 27.216,99	€ 127.216,99
3,4600% Durata 20 anni	€ 37.808,25	€ 137.808,25
3,4400% Durata 25 anni	€ 48.108,31	€ 148.108,31
3,4000% Durata 30 anni	€ 58.141,58	€ 158.141,58

Tasso Variabile
Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
2,7200% Durata 10 anni	€ 14.102,08	€ 114.102,08
2,7200% Durata 15 anni	€ 21.495,75	€ 121.495,75
2,7100% Durata 20 anni	€ 29.150,91	€ 129.150,91
2,7200% Durata 25 anni	€ 37.194,84	€ 137.194,84
2,7200% Durata 30 anni	€ 45.363,85	€ 145.363,85

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, inoltre non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere la polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione o mantenere quella già posseduta; in ogni caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG*, includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 100.000,00

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,2300%	3,3600%	2,7200%	2,8400%
15 anni	3,4000%	3,5500%	2,7200%	2,8600%
20 anni	3,4600%	3,6500%	2,7100%	2,9000%
25 anni	3,4400%	3,6900%	2,7200%	2,9500%
30 anni	3,4000%	3,7200%	2,7200%	3,0200%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, inoltre non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto..

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:
- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 50.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. In ogni caso l'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale riportato in perizia in caso di ipoteca su immobile residenziale
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, Durata fino a 40 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente.

		Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,3000% Durata fino a 15 anni: 0,3000% Durata fino a 20 anni: 0,3000% Durata fino a 25 anni: 0,3000% Durata fino a 30 anni: 0,3000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del

		finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,1000% Durata fino a 15 anni: 0,1000% Durata fino a 20 anni: 0,1000% Durata fino a 25 anni: 0,1000% Durata fino a 30 anni: 0,1000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		COSTI
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria Esente
		Perizia tecnica	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, le spese di perizia sono a carico della banca.
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, non si applicano

			l'imposta sostitutiva dicui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto (ai sensi del combinato disposto dell'art. 120-quater del D.Lgs. 385/1993 e dell'art. 8, comma 4-bis, del D.L. 7/2007, convertito con Legge 40/2007, e successivemodificazioni).

		VOCI	COSTI
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Rinnovazione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

*ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO FISSO

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
3,0300%	10	966,99 €
3,1900%	15	699,76 €
3,2500%	20	567,20 €
3,2300%	25	486,26 €
3,1900%	30	431,92 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse massimo 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
2,5250%	10	943,84 €	1.080,45 €	807,23 €
2,5250%	15	667,97 €	815,88 €	520,05 €
2,5250%	20	531,12 €	684,64 €	377,60 €
2,5250%	25	449,88 €	606,73 €	293,02 €
2,5250%	30	396,42 €	555,47 €	237,38 €

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 www.mps.it.

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato o mantenere quella già posseduta; in ogni caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE
Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Come previsto dalla legge 40/2007.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, in possesso

	di un valido accordo di collaborazione con il Gruppo Montepaschi, e sostenuta dal cliente in via diretta.
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di erogazione del finanziamento alla data di inizio della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima

	prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

Il MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 40 anni.
Il MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP , anche in versione di surroga è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni.
Viene richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca non appartenente al Gruppo Montepaschi acceso per acquisto per un immobile residenziale." Prima Casa".
I mutui da sostituire devono avere una anzianità di almeno 7 mesi e non avere rate in arretrato.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali); se trattasi di mutuo suppletivo l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile.

L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Il MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP è garantito dal Fondo Prima Casa Consap.
L'iniziativa si avvale del Fondo per l'accesso al Credito per la Prima Casa (di cui all'articolo 1, comma 48, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147) per la concessione di garanzie, a prima richiesta, nella misura massima del 50 % della quota capitale. La Banca ha aderito all'iniziativa promossa da Abi.

Il finanziamento viene concesso esclusivamente al fine di finanziare:

- Acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale;
- 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 con garanzia Consap
- Acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale (esclusi categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso), non proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione a causa di morte, anche in comunione con l'altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

A partire dal 01.01.2025 l'accesso al Fondo Prima Casa i Consap Spa, è riservato esclusivamente ai Beneficiari prioritari:

- Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni.
- Famiglia monogenitoriale con figli minori, il mutuo è richiesto da:
  - Persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
  - Persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore.
- Giovani che non abbiano compiuto trentasei anni (modificato dal D.L. 73/2021 convertito in legge 106 del 23/7/2021)
- Conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, o comunque denominati.
- Ai sensi della legge 213 del 30 dicembre 2023, nuclei familiari che:
  - includono tre figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
  - includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
  - includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 50.000 euro annui.
- Ai sensi della legge 2 luglio 2026 n. 116:
  - persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104
  - componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, figlio, figlia, fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104

In relazione al fatto che l'ammissione ai suddetti benefici, previsti dall'art. 1 comma 48 lett. c) L. 147/2013 e regolati con DM 31 luglio 2014 n. 76335, è sottoposta ai criteri di priorità ivi stabiliti, la Banca mutuante si riserva di risolvere il presente finanziamento, qualora, a seguito della comunicazione di accollo da parte di terzi, cui la Banca è tenuta ai sensi dell'art. 6 comma quarto DM 76335/2014, l'Ente Gestore non confermi il mantenimento della garanzia stessa.

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 64 Decreto Legge 25 maggio 2021, n. 73 (Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali, c.d. "Sostegni bis"), convertita in legge 106 del 23/7/2021, la garanzia del Fondo Prima Casa Consap sarà elevata, solo per le operazioni accettate fino al 31 dicembre 2027 (legge n.207 del 30 dicembre 2024), dal 50% al 80% della quota capitale a favore di coloro che, rientrando nella categoria dei "beneficiari prioritari", presentino un ISEE non superiore a 40.000 euro (comma 3 art. 64 D.L. 73/2021), all'85% e al 90% nel caso di nuclei familiari (legge n. 213 del 30 dicembre 2023) che presentino un ISEE non superiore a 45.000 euro e 50.000 euro e e chiedano un mutuo a tasso fisso o variabile con LTV superiore a 80%.

La legge n. 207 del 30 dicembre 2024 ha prorogato al 31/12/2027 il Fondo di garanzia Mutui per la prima casa limitando l'accesso al beneficio esclusivamente alle categorie definite 'prioritarie.
Nel caso di soggetti prioritari (esclusi i nuclei familiari) con ISEE superiore a 40.000 euro l' LTV massimo sarà del 100% con garanzia 50%.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con LTV fino al 100 % beneficiari
Tasso Fisso
Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) nel caso di acquisto

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
4,0300% Durata 10 anni	€ 26.132,22	€ 151.132,22
4,1000% Durata 15 anni	€ 40.968,49	€ 165.968,49
4,1100% Durata 20 anni	€ 56.299,15	€ 181.299,15
4,0600% Durata 25 anni	€ 71.372,81	€ 196.372,81
4,0000% Durata 30 anni	€ 86.276,88	€ 211.276,88

Tasso Variabile

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) nel caso di acquisto

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,3000% Durata 10 anni	€ 21.227,39	€ 146.227,39
3,2000% Durata 15 anni	€ 31.508,98	€ 156.508,98
3,1500% Durata 20 anni	€ 42.198,31	€ 167.198,31
3,1300% Durata 25 anni	€ 53.419,59	€ 178.419,59
3,1100% Durata 30 anni	€ 64.906,14	€ 189.906,14

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria sono considerate in caso di finanziamento di € 125.000,00 per acquisto e corrispondono a 1250,00 euro (Istruttoria – 1,00% sull'importo del finanziamento. Importo minimo 500,00).

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

In caso di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, il mutuo è esente da spese di istruttoria e imposta sostitutiva..Le spese peritali sono a carico della banca.

In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25(così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,900 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG* includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 125.000,00 in caso di LTV al 100% Acquisto

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	4,0300%	4,1500%	3,3000%	3,4200%
15 anni	4,1000%	4,2500%	3,2000%	3,3500%
20 anni	4,1100%	4,3100%	3,1500%	3,3400%
25 anni	4,0600%	4,3200%	3,1300%	3,3700%
30 anni	4,0000%	4,3400%	3,1100%	3,4200%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

Le spese istruttoria sono considerate 125.00,00 euro (1,00% dell'importo finanziato, 125.000,00 euro per acquisto, minimo 500,00 euro in caso di LTV 100%).
Nel caso di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, il mutuo è esente da spese di istruttoria

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

In caso di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, il mutuo è esente da spese di istruttoria e imposta sostitutiva. Le spese peritali sono a carico della banca.

In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato, in tutte le durate nell'esempio, prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio distribuita dalla Banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.

Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale il cui ammontare viene stabilito sulla bas di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.60500
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 50.000,00 In caso di surroga l'importo minimo è elevato a €50.000 - Importo massimo: € 250.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi In caso di surroga, l'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano. In caso di Mutuo garantito anche dal Fondo Prima Casa Consap non potrà essere accettata Fidejussione.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura. In presenza di Garanzia Consap, 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. In caso di LTV 100% il TEGM preso a riferimento per la determinazione del TEG, sarà incrementato del differenziale reperibile al seguente link: https://fondoprimacasa.consap.it come previsto dalla Legge 17.11.2022 n.175 (legge di conversione del Decreto Aiuti ter).
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata

		ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,6000% Durata fino a 15 anni: 0,6000% Durata fino a 20 anni: 0,6000% Durata fino a 25 anni: 0,6000% Durata fino a 30 anni: 0,6000% In caso di acquisto e surroga LTV 80% con Garanzia Fondo Prima Casa Consap, lo spread massimo applicabile è pari a 0,30% per durate fino a 30 anni.
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,6000% Durata fino a 15 anni: 0,6000% Durata fino a 20 anni: 0,6000% Durata fino a 25 anni: 0,6000% Durata fino a 30 anni: 0,6000% Gli spread massimi sono quelli riferibili alla versione acquisto e surroga con Garanzia Fondo Prima Casa Consap LTV 100%.

		Con riferimento alla versione d'acquisto LTV 80% Garanzia Fondo Prima Casa, gli spread massimi applicabili sono 0,10% per durata fino a 30 anni. Con riferimento alla versione surroga LTV 80% Garanzia Fondo Prima Casa, gli spread massimi applicabili sono 0,30% per durata fino a 30 anni.
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		**COSTI**
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria: 1,0000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 500,00 In caso di mutuo per surroga non sono previste spese di istruttoria
		Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca, anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, a trattenerli al momento dell'erogazione. Il costo della perizia varia al variare dell'importo mutuo. Gli importi di seguito rappresentati sono da considerarsi per singolo intervento del perito e, pertanto, in caso di più interventi gli importi sono da sommarsi. - per importi da € 0 a € 150.000, il costo è fino € 180,00 - per importi da € 151.000 a € 200.000, il costo è fino € 220,00 - per importi da € 201.000 a € 250.000, il costo è fino€ 250,00 - per importi da € 251.000 a € 350.000, il costo è fino € 300,00 - per importi da € 351.000 a € 450.000, il costo è fino € 400,00 - per importi da € 451.000 a € 550.000, il costo è fino € 500,00 - per importi da € 551.000 a € 750.000, il costo è fino € 600,00 - per importi da € 751.000 a € 1.000.000, il costo è fino € 800,00 - per importi da € 1.001.000 a € 1.500.000, il costo è fino € 1.100,00 - per importi da € 1.501.000 a € 2.000.000, il costo è fino € 1.400,00 - per importi da € 2.001.000 a € 3.000.000, il costo è fino € 1.700,00 - per importi da € 3.001.000 a € 5.000.000, il costo è fino € 2.000,00 Ai suddetti importi vanno aggiunte imposte, tasse e oneri previdenziali, nonché spese di viaggio, per ogni intervento che la banca dovesse sostenere. Per gli accertamenti dello stato avanzamento lavori l'importo varia da un minimo di € 150,00 fino a massimo a € 400,00 Tutti gli importi sono da considerare IVA esclusa
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	**Imposte ordinarie sul finanziamento (se ed in quanto dovute):**

			Imposta di bollo: € 16,00 Imposta di registro: € 200,00 all'atto della registrazione. La registrazione è dovuta: - in termine fisso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto mediante atto pubblico, scrittura privata autenticata; - in caso d'uso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto per scambio di corrispondenza o per scrittura privata: si ricorda che i contratti di finanziamento rientrano tra i contratti bancari e finanziari disciplinati dal titolo VI del D.lgs. 385 del 1 settembre 1993, n. 385, ai quali la disciplina dell'imposta di registro riserva il beneficio dell'esonero da registrazione fino al verificarsi dell'eventuale "caso d'uso", ancorché per gli stessi sia prevista dalla legge la forma scritta a pena di nullità. Si sottolinea che, nell'uno e nell'altro caso, ove nel contratto oggetto di registrazione siano enunciati altri atti posti in essere tra le stesse parti sarà dovuta l'imposta di registro (nella misura tempo per tempo vigente) anche per tali atti, a meno che essi non siano stati già assoggettati alla detta imposta. Inoltre, nell'ipotesi in cui il contratto oggetto di registrazione contenga clausole contrattuali riguardanti gli interessi di mora e/o le penali, sarà dovuta un'imposta di registro (da assolvere attraverso la denuncia di avveramento condizione) pari al 3% sui relativi importi. **Imposte ordinarie sulle garanzie (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: - Euro 16,00 - 11 per mille sulle cambiali emesse all'ordine della banca (0,1 per mille in caso di opzione per l'imposta sostitutiva di seguito descritta) Imposta di Registro: per le garanzie prestate da terzi, 0,50% dell'importo garantito, con un minimo di euro 200,00; per le garanzie prestate dallo stesso soggetto finanziato, 200,00 Euro; per ciascuna garanzia non contestuale, Euro 200,00. Tasse ipotecarie: 2% dell'importo garantito da ipoteca- **Imposta sostitutiva DPR 601/1973:** In alternativa alle suddette imposte ordinarie (dovute sia con riguardo al contratto di finanziamento che a tutti gli atti, contratti documenti – anche successivi – relativi al finanziamento stesso), potrà essere applicata l'imposta sostitutiva pari: - allo 0,25% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che ricorrono i requisiti cc.dd. "prima casa"; - al 2,00% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che non ricorrono i suddetti requisiti "prima casa". In entrambi casi, per poter beneficiare dell'applicazione dell'imposta sostitutiva è necessario che sia esercitata apposita opzione nel contratto di finanziamento. Si ricorda che l'opzione per l'imposta sostitutiva è possibile nei soli casi di erogazione di nuova liquidità e limitatamente a tale ulteriore importo. I finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 8 dell'art. 64 D.L. 73/2021, convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106 e successivo comma 12-terdecies dell'articolo 3 del decreto legge 29 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 18 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno

			ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui e contratto preliminare di acquisto di tale immobile sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.

		VOCI	COSTI
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile: € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca: € 130,00 -Restrizione di ipoteca con autentica notarile: € 207,00 - Divisione di ipoteca - costo per quota: € 78,00 minimo € 200,00 - Riduzione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile

		Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA FISSA PER LTV 100% Aquisto e Surroga

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 125.000,00 di capitale
3,5300%	10	1.237,83 €
3,6900%	15	905,31 €
3,7500%	20	741,11 €
3,7300%	25	641,30 €
3,6900%	30	574,65 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 100% ACQUISTO

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 125.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,8250%	10	1.196,94 €	1.368,17 €	1.025,71 €
2,8250%	15	852,75 €	1.038,12 €	667,37 €
2,8250%	20	682,35 €	874,73 €	489,96 €
2,8250%	25	581,45 €	777,98 €	384,92 €
2,8250%	30	515,28 €	714,53 €	316,03 €

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 www.mps.it.

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

l cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);

- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE
Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi**:**

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per

	cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	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 aprile 2005).
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE PER IMMOBILI GREEN

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' 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 40 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE PER IMMOBILI GREEN

Il MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE PER IMMOBILI GREEN è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 40 anni.
Viene richiesto per acquistare un immobile residenziale, prima o seconda casa solo in presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) uguale ad A o B. Tale certificazione dovrà essere prodotta dal cliente prima della stipula del mutuo.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali); se trattasi di mutuo suppletivo l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato: tali garanzie accessorie non modificano il limite di finanziabilità. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con LTV fino all'80%

Calcolato per importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) in caso di ipoteca residenziale

Tasso Fisso

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,2300% Durata 10 anni	€ 16.765,72	€ 116.765,72
3,3600% Durata 15 anni	€ 26.785,79	€ 126.785,79
3,4100% Durata 20 anni	€ 37.033,85	€ 137.033,85
3,3800% Durata 25 anni	€ 46.970,31	€ 146.970,31
3,3300% Durata 30 anni	€ 56.619,57	€ 156.619,57
3,5100% Durata 40 anni	€ 83.316,10	€ 183.316,10

Tasso Variabile

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
2,5100% Durata 10 anni	€ 12.911,01	€ 112.911,01
2,4700% Durata 15 anni	€ 19.407,37	€ 119.407,37
2,4600% Durata 20 anni	€ 26.107,48	€ 126.107,48
2,4500% Durata 25 anni	€ 33.139,61	€ 133.139,61
2,4500% Durata 30 anni	€ 40.241,82	€ 140.241,82
3,2600% Durata 40 anni	€ 76.457,01	€ 176.457,01

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100.000,00 e corrispondono a 600 euro. In caso di tasso fisso sono esentate.

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per la finalità di liquidità).
In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento**.**

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla

base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni e allo 0,06% per la durata 40 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG*, includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative in caso di ipoteca residenziale

Calcolato per un importo di € 100.000,00 in caso ipoteca residenziale

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,2300%	3,3500%	2,5100%	2,6200%
15 anni	3,3600%	3,5100%	2,4700%	2,6200%
20 anni	3,4100%	3,6000%	2,4600%	2,6400%
25 anni	3,3800%	3,6300%	2,4500%	2,6900%
30 anni	3,3300%	3,6500%	2,4500%	2,7500%
40 anni	3,5100%	4,0900%	3,2600%	3,8300%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100.000,00 e corrispondono a 600 euro. In caso di tasso fisso sono esentate.

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per la finalità di liquidità) .
In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati €130 di rinnovazione ipotecaria.
Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio, distribuita dalla Banca.
Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:
- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con

premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00
35	40 ANNI	€ 8.063,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni e allo 0,06% per la durata 40 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i 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.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 40.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere il 90% del prezzo pagato dall'acquirente (proposta di acquisto) e comunque dovrà rimanere entro la soglia dell'80% del valore riportato in perizia (loan to value) dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, Durata fino a 40 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli

	immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	

		Durata fino a 10 anni: 0,0000% Durata fino a 15 anni: 0,0000% Durata fino a 20 anni: 0,0000% Durata fino a 25 anni: 0,0000% Durata fino a 30 anni: 0,0000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,0000% Durata fino a 15 anni: 0,0000% Durata fino a 20 anni: 0,0000% Durata fino a 25 anni: 0,0000% Durata fino a 30 anni: 0,0000% Durata fina a 40 anni 0,3000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		**COSTI**
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria: 0,0000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 0,00

		Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca, anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, a trattenerli al momento dell'erogazione. Il costo della perizia varia al variare dell'importo mutuo. Gli importi di seguito rappresentati sono da considerarsi per singolo intervento del perito e, pertanto, in caso di più interventi gli importi sono da sommarsi. - per importi da € 0 a € 150.000, il costo è fino € 180,00 - per importi da € 151.000 a € 200.000, il costo è fino € 220,00 - per importi da € 201.000 a € 250.000, il costo è fino€ 250,00 - per importi da € 251.000 a € 350.000, il costo è fino € 300,00 - per importi da € 351.000 a € 450.000, il costo è fino € 400,00 - per importi da € 451.000 a € 550.000, il costo è fino € 500,00 - per importi da € 551.000 a € 750.000, il costo è fino € 600,00 - per importi da € 751.000 a € 1.000.000, il costo è fino € 800,00 - per importi da € 1.001.000 a € 1.500.000, il costo è fino € 1.100,00 - per importi da € 1.501.000 a € 2.000.000, il costo è fino € 1.400,00 - per importi da € 2.001.000 a € 3.000.000, il costo è fino € 1.700,00 - per importi da € 3.001.000 a € 5.000.000, il costo è fino € 2.000,00 Ai suddetti importi vanno aggiunte imposte, tasse e oneri previdenziali, nonché spese di viaggio, per ogni intervento che la banca dovesse sostenere. Per gli accertamenti dello stato avanzamento lavori l'importo varia da un minimo di € 150,00 fino a massimo a € 400,00 Tutti gli importi sono da considerare IVA esclusa
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	**Imposte ordinarie sul finanziamento (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: € 16,00 Imposta di registro: € 200,00 all'atto della registrazione. La registrazione è dovuta: - in termine fisso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto mediante atto pubblico, scrittura privata autenticata; - in caso d'uso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto per scambio di corrispondenza o per scrittura privata: si ricorda che i contratti di finanziamento rientrano tra i contratti bancari e finanziari disciplinati dal titolo VI del D.lgs. 385 del 1 settembre 1993, n. 385, ai quali la disciplina dell'imposta di registro riserva il beneficio dell'esonero da registrazione fino al verificarsi dell'eventuale "caso d'uso", ancorché per gli stessi sia prevista dalla legge la forma scritta a pena di nullità. Si sottolinea che, nell'uno e nell'altro caso, ove nel contratto oggetto di registrazione siano enunciati altri atti posti in essere tra le stesse parti sarà dovuta l'imposta di registro (nella misura tempo per tempo vigente) anche per tali atti, a meno che essi non siano stati già assoggettati alla detta imposta. Inoltre, nell'ipotesi in cui il contratto oggetto di registrazione contenga clausole contrattuali riguardanti gli interessi di mora e/o le penali, sarà dovuta un'imposta di registro (da assolvere attraverso la denuncia di

			avveramento condizione) pari al 3% sui relativi importi. **Imposte ordinarie sulle garanzie (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: - Euro 16,00 - 11 per mille sulle cambiali emesse all'ordine della banca (0,1 per mille in caso di opzione per l'imposta sostitutiva di seguito descritta) Imposta di Registro: per le garanzie prestate da terzi, 0,50% dell'importo garantito, con un minimo di euro 200,00; per le garanzie prestate dallo stesso soggetto finanziato, 200,00 Euro; per ciascuna garanzia non contestuale, Euro 200,00. Tasse ipotecarie: 2% dell'importo garantito da ipoteca- **Imposta sostitutiva DPR 601/1973:** In alternativa alle suddette imposte ordinarie (dovute sia con riguardo al contratto di finanziamento che a tutti gli atti, contratti documenti – anche successivi – relativi al finanziamento stesso), potrà essere applicata l'imposta sostitutiva pari: - allo 0,25% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che ricorrono i requisiti cc.dd. "prima casa"; - al 2,00% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che non ricorrono i suddetti requisiti "prima casa". In entrambi casi, per poter beneficiare dell'applicazione dell'imposta sostitutiva è necessario che sia esercitata apposita opzione nel contratto di finanziamento. Si ricorda che l'opzione per l'imposta sostitutiva è possibile nei soli casi di erogazione di nuova liquidità e limitatamente a tale ulteriore importo. I finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 8 dell'art. 64 D.L. 73/2021, convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106 e successivo comma 12-terdecies dell'articolo 3 del decreto legge 29 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 18 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui e contratto preliminare di acquisto di tale immobile sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.

		VOCI	COSTI
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni

			sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile: € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca: € 130,00 -Restrizione di ipoteca con autentica notarile: € 207,00 - Divisione di ipoteca - costo per quota: € 78,00 minimo € 200,00 - Riduzione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%

Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA FISSA PER LTV 80%

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata Mensile per € 100.000,00 di capitale
2,9300%	10	962,38 €
3,0900%	15	694,92 €
3,1500%	20	562,14 €
3,1300%	25	481,00 €
3,0900%	30	426,47 €
3,2700%	40	373,72 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 80%

Tasso di interesse Massimo applicato con Euribor 1m Tasso 360	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
2,2250%	10	930,25 €	1.066,48 €	794,02 €
2,2250%	15	653,92 €	801,44 €	506,40 €
2,2250%	20	516,61 €	669,74 €	363,48 €
2,2250%	25	434,89 €	591,37 €	278,42 €
2,2250%	30	380,97 €	539,65 €	222,30 €
3,0250%	40	359,43 €	521,67 €	197,18 €

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

l cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE

Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi**:**

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	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 aprile 2005).
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione,

	ristrutturazione dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO MPS Mio ACQUISTO ABITAZIONE TASSO VARIABILE CON CAP

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Finanziamento a tasso variabile con CAP
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un indice di riferimento fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, tipico dei mutui a tasso variabile: tale rischio è mitigato dalla presenza di un livello massimo del tasso di interesse (CAP). Se la variazione dell'indice di riferimento comportasse un aumento del tasso di interesse oltre il livello massimo contrattualmente stabilito, al mutuo sarebbe in ogni caso applicato il tasso massimo previsto contrattualmente (CAP). Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Il tetto massimo al tasso (CAP) tutela il cliente da eccessivi aumenti dell'indice di riferimento

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE TASSO VARIABILE CON CAP

Il MUTUO MPS Mio ACQUISTO ABITAZIONE TASSO VARIABILE CON CAP è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 40 anni.
Viene richiesto per acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile residenziale, prima o seconda casa.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali); se trattasi di mutuo suppletivo l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato: tali garanzie accessorie non modificano il limite di finanziabilità. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Il MUTUO MPS Mio ACQUISTO ABITAZIONE TASSO VARIABILE CON CAP presenta un livello massimo del tasso di interesse (CAP) definito contrattualmente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con LTV fino all'80%

Tasso Variabile con CAP
Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito)

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,4700% Durata 10 anni	€ 17.984,96	€ 117.984,96
3,4000% Durata 15 anni	€ 26.967,95	€ 126.967,95
3,3700% Durata 20 anni	€ 36.327,86	€ 136.327,86
3,3500% Durata 25 anni	€ 46.188,94	€ 146.188,94
3,3300% Durata 30 anni	€ 56.283,63	€ 156.283,63

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100.000,00 e corrispondono a 600,00 euro (Istruttoria – 0,60% sull'importo del finanziamento. Importo minimo 500,00).

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.
In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio), distribuita dalla Banca.
Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25(così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà offrire un livello di garanzia equivalente a quello proposto dalla Banca, rispettare i contenuti minimi richiesti ed essere vincolata a favore della Banca stessa.
Per il livello di garanzia equivalente e i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG* includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 100.000,00 in caso di LTV all'80% Variabile con CAP

	Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**TAEG (presente nel documento informativo) Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,4700%	3,6000%
15 anni	3,4000%	3,5500%
20 anni	3,3700%	3,5600%
25 anni	3,3500%	3,5900%
30 anni	3,3300%	3,6600%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

Le spese istruttoria sono considerate per 600,00 euro (0,60 % dell'importo finanziato, €100.000,00 minimo 500,00 euro) in caso di LTV 80% (1,00% dell'importo finanziato, 125.000,00 euro, minimo 500,00).

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).
In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato, in tutte le durate nell'esempio, prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio distribuita dalla Banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà offrire un livello di garanzia equivalente a quello proposto dalla Banca, rispettare i contenuti minimi richiesti ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente

con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale il cui ammontare viene stabilito sulla bas di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale.

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 50.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere il 90% del prezzo pagato dall'acquirente (proposta di acquisto) e comunque dovrà rimanere entro la soglia dell'80% del valore riportato in perizia (loan to value) dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente

	nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro

		due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Tasso massimo applicabile (CAP)	4,0000% Se il tasso del mutuo (Euribor 1 mese/360 + spread) dovesse essere superiore al 4,0000% allora al mutuo sarà applicato comunque il 4,0000%
	Spread massimo applicabile	 Durata fino a 10 anni: 0,6000% Durata fino a 15 anni: 0,6000% Durata fino a 20 anni: 0,6000% Durata fino a 25 anni: 0,6000% Durata fino a 30 anni: 0,6000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

	VOCI		COSTI
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria: 0,6000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 500,00
		Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca, anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, a trattenerli al momento dell'erogazione. Il costo della perizia varia al variare dell'importo mutuo. Gli importi di seguito rappresentati sono da considerarsi per singolo intervento del perito e, pertanto, in caso di più interventi gli importi sono da sommarsi. - per importi da € 0 a € 150.000, il costo è fino € 180,00 - per importi da € 151.000 a € 200.000, il costo è fino € 220,00 - per importi da € 201.000 a € 250.000, il costo è fino€ 250,00 - per importi da € 251.000 a € 350.000, il costo è fino € 300,00 - per importi da € 351.000 a € 450.000, il costo è fino € 400,00 - per importi da € 451.000 a € 550.000, il costo è fino € 500,00 - per importi da € 551.000 a € 750.000, il costo è fino € 600,00 - per importi da € 751.000 a € 1.000.000, il costo è fino € 800,00 - per importi da € 1.001.000 a € 1.500.000, il costo è fino € 1.100,00 - per importi da € 1.501.000 a € 2.000.000, il costo è fino € 1.400,00 - per importi da € 2.001.000 a € 3.000.000, il costo è fino € 1.700,00 - per importi da € 3.001.000 a € 5.000.000, il costo è fino € 2.000,00 Ai suddetti importi vanno aggiunte imposte, tasse e oneri previdenziali,

			nonché spese di viaggio, per ogni intervento che la banca dovesse sostenere. Per gli accertamenti dello stato avanzamento lavori l'importo varia da un minimo di € 150,00 fino a massimo a € 400,00 Tutti gli importi sono da considerare IVA esclusa
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	**Imposte ordinarie sul finanziamento (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: € 16,00 Imposta di registro: € 200,00 all'atto della registrazione. La registrazione è dovuta: - in termine fisso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto mediante atto pubblico, scrittura privata autenticata; - in caso d'uso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto per scambio di corrispondenza o per scrittura privata: si ricorda che i contratti di finanziamento rientrano tra i contratti bancari e finanziari disciplinati dal titolo VI del D.lgs. 385 del 1 settembre 1993, n. 385, ai quali la disciplina dell'imposta di registro riserva il beneficio dell'esonero da registrazione fino al verificarsi dell'eventuale "caso d'uso", ancorché per gli stessi sia prevista dalla legge la forma scritta a pena di nullità. Si sottolinea che, nell'uno e nell'altro caso, ove nel contratto oggetto di registrazione siano enunciati altri atti posti in essere tra le stesse parti sarà dovuta l'imposta di registro (nella misura tempo per tempo vigente) anche per tali atti, a meno che essi non siano stati già assoggettati alla detta imposta. Inoltre, nell'ipotesi in cui il contratto oggetto di registrazione contenga clausole contrattuali riguardanti gli interessi di mora e/o le penali, sarà dovuta un'imposta di registro (da assolvere attraverso la denuncia di avveramento condizione) pari al 3% sui relativi importi. **Imposte ordinarie sulle garanzie (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: - Euro 16,00 - 11 per mille sulle cambiali emesse all'ordine della banca (0,1 per mille in caso di opzione per l'imposta sostitutiva di seguito descritta) Imposta di Registro: per le garanzie prestate da terzi, 0,50% dell'importo garantito, con un minimo di euro 200,00; per le garanzie prestate dallo stesso soggetto finanziato, 200,00 Euro; per ciascuna garanzia non contestuale, Euro 200,00. Tasse ipotecarie: 2% dell'importo garantito da ipoteca- **Imposta sostitutiva DPR 601/1973:** In alternativa alle suddette imposte ordinarie (dovute sia con riguardo al contratto di finanziamento che a tutti gli atti, contratti documenti – anche successivi – relativi al finanziamento stesso), potrà essere applicata l'imposta sostitutiva pari: - allo 0,25% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che ricorrono i requisiti cc.dd. "prima casa"; - al 2,00% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che non ricorrono i suddetti requisiti "prima casa". In entrambi casi, per poter beneficiare dell'applicazione dell'imposta sostitutiva è necessario che sia esercitata apposita opzione nel contratto di finanziamento. Si ricorda che l'opzione per l'imposta sostitutiva è possibile nei soli

			casi di erogazione di nuova liquidità e limitatamente a tale ulteriore importo. I finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 8 dell'art. 64 D.L. 73/2021, convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106 e successivo comma 12-terdecies dell'articolo 3 del decreto legge 29 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 18 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui e contratto preliminare di acquisto di tale immobile sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.

		VOCI	COSTI
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile: € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca: € 130,00 -Restrizione di ipoteca con autentica notarile: € 207,00 - Divisione di ipoteca - costo per quota: € 78,00 minimo € 200,00 - Riduzione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00

SPESE	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	27/10/26	2,442%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 80%*

Tasso di interesse Massimo 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 (applicazione CAP)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,0420%	10	967,55 €	1.033,29 €	830,29 €
3,0420%	15	692,60 €	763,77 €	544,02 €
3,0420%	20	556,70 €	630,55 €	402,52 €
3,0420%	25	476,40 €	551,83 €	318,91 €
3,0420%	30	423,87 €	500,34 €	264,22 €

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 www.mps.it

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

l cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;

- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE

Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi**:**

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	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 aprile 2005).
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi

	vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo MPS Mio Surroga Tasso Variabile con CAP

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Finanziamento a tasso variabile con CAP
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un indice di riferimento fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, tipico dei mutui a tasso variabile: tale rischio è mitigato dalla presenza di un livello massimo del tasso di interesse (CAP). Se la variazione dell'indice di riferimento comportasse un aumento del tasso di interesse oltre il livello massimo contrattualmente stabilito, al mutuo sarebbe in ogni caso applicato il tasso massimo previsto contrattualmente (CAP). Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Il tetto massimo al tasso (CAP) tutela il cliente da eccessivi aumenti dell'indice di riferimento

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO SURROGA TASSO VARIABILE CON CAP

Il Mutuo MPS Mio Surroga Tasso Variabile con CAP , garantito da immobile residenziale, è un finanziamento a tasso variabile a medio-lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni.
Viene richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca non appartenente al Gruppo Montepaschi acceso per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale.
L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. La banca si riserva la facoltà per gli esiti delle valutazioni relative al merito creditizio, di concedere il mutuo precedentemente stipulato per esigenze di liquidità.
Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali). Come previsto all'art. 8 della legge 40/2007 ci surroghiamo, nell'ipoteca originaria, al precedente creditore. Spese di perizia e spese notarili sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.
Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ad uso residenziale ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate mensili, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile.
Il piano di ammortamento viene fissato al momento della stipula, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.
I mutui da sostituire devono avere una anzianità di almeno 7 mesi e non avere rate in arretrato.
Il Mutuo MPS Mio Surroga Tasso Variabile con CAP presenta un livello massimo del tasso di interesse (CAP) definito contrattualmente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*

Tasso Variabile
Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,2500% Durata 10 anni	€ 16.944,96	€ 116.944,96
3,2500% Durata 15 anni	€ 25.927,95	€ 125.927,95
3,2400% Durata 20 anni	€ 35.287,86	€ 135.287,86
3,2500% Durata 25 anni	€ 45.148,94	€ 145.148,94
3,2500% Durata 30 anni	€ 55.243,63	€ 155.243,63

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, inoltre non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà offrire un livello di garanzia equivalente a quello proposto dalla Banca, rispettare i contenuti minimi richiesti ed essere vincolata a favore della Banca stessa.
Per il livello di garanzia equivalente e i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG

stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni..

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG*, includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 100.000,00

	Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,2500%	3,3700%
15 anni	3,2500%	3,3900%
20 anni	3,2400%	3,4300%
25 anni	3,2500%	3,4900%
30 anni	3,2500%	3,5600%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, inoltre non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).ù

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato, in tutte le durate nell'esempio, prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio distribuita dalla Banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà offrire un livello di garanzia equivalente a quello proposto dalla Banca, rispettare i contenuti minimi richiesti ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:
- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO

DELLA SOTTOSCRIZIONE		
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 50.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. In ogni caso l'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale riportato in perizia in caso di ipoteca su immobile residenziale
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il

		giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Tasso massimo applicabile (CAP)	4,0000% Se il tasso del mutuo (Euribor 1 mese/360 + spread) dovesse essere superiore al 4,0000% allora al mutuo sarà applicato comunque il 4,0000%
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,6000%

		Durata fino a 15 anni: 0,6000% Durata fino a 20 anni: 0,6000% Durata fino a 25 anni: 0,6000% Durata fino a 30 anni: 0,6000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

	VOCI		**COSTI**
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria Esente
		Perizia tecnica	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, le spese di perizia sono a carico della banca.
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, non si applicano l'imposta sostitutiva dicui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto (ai sensi del combinato disposto dell'art. 120-quater del D.Lgs. 385/1993 e dell'art. 8, comma 4-bis, del D.L. 7/2007, convertito con Legge 40/2007, e successivemodificazioni).

		VOCI	**COSTI**
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico

			Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Rinnovazione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	27/10/26	2,442%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse massimo 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 (applicazione del CAP)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,0420%	10	967,55 €	1.033,29 €	830,29 €
3,0420%	15	692,60 €	763,77 €	544,02 €
3,0420%	20	556,70 €	630,55 €	402,52 €
3,0420%	25	476,40 €	551,83 €	318,91 €
3,0420%	30	423,87 €	500,34 €	264,22 €

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato o mantenere quella già posseduta; in ogni caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.

Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:

i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE
Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Come previsto dalla legge 40/2007.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, in possesso di un valido accordo di collaborazione con il Gruppo Montepaschi, e sostenuta dal cliente in via diretta.
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di erogazione del finanziamento alla data di inizio della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo MPS Mio Surroga Tandem

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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 per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO SURROGA TANDEM

Il Mutuo MPS Mio Surroga Tandem , garantito da immobile residenziale, è un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni.
Viene richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca non appartenente al Gruppo Montepaschi acceso per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale.
Il Mutuo prevede la possibilità di modificare la tipologia di tasso applicato, da fisso a variabile o viceversa, fino a un massimo di 4 volte nel corso della durata del finanziamento. L'esercizio della prima opzione di cambio della tipologia di tasso potrà essere effettuato qualora risultino regolarmente pagate le 24 rate mensili di ammortamento antecedenti la data di richiesta della variazione. Le successive richieste di variazione della tipologia tasso potranno essere effettuate a condizione che tra la data di una variazione e la data della variazione successiva siano decorse almeno 12 rate mensili di regolare ammortamento.
Ogni variazione di tipologia di tasso potrà essere effettuata solo se non risultino inadempimenti di alcun genere alle obbligazioni e agli impegni assunti con il contratto di mutuo.
In caso di esercizio dell'opzione di cambio della tipologia di tasso, il nuovo tasso verrà applicato al mutuo per tutta la durata residua (salvo ulteriore esercizio di opzione di cambio tasso entro il numero massimo previsto) dopo aver sottoscritto apposita scrittura privata. La tipologia di tasso richiesta sarà applicata a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene formalizzata la scrittura privata.
Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali). Come previsto all'art. 8 della legge 40/2007 ci surroghiamo, nell'ipoteca originaria, al precedente creditore. Spese di perizia e spese notarili sono a carico della Banca come previsto dalla legge 40/2007.
Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ad uso residenziale ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
L'immobile ipotecato a garanzia, qualora di provenienza donativa, deve essere assicurato oltre che contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile o fisso. Le rate sono mensili, per i mutui erogati a tasso fisso e variabile, a scelta del cliente.

Il piano di ammortamento viene fissato al momento della stipula, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.
I mutui da sostituire devono avere una anzianità di almeno 7 mesi e non avere rate in arretrato.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*
Tasso Fisso

Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,6500% Durata 10 anni	€ 19.109,73	€ 119.109,73
3,8100% Durata 15 anni	€ 30.735,99	€ 130.735,99
3,8700% Durata 20 anni	€ 42.728,25	€ 142.728,25
3,8500% Durata 25 anni	€ 54.516,31	€ 154.516,31
3,8100% Durata 30 anni	€ 66.119,18	€ 166.119,18

Tasso Variabile
Calcolato per un importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) con LTV 80%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
2,9200% Durata 10 anni	€ 15.197,70	€ 115.197,70
2,9200% Durata 15 anni	€ 23.199,71	€ 123.199,71
2,9200% Durata 20 anni	€ 31.505,56	€ 131.505,56
2,9200% Durata 25 anni	€ 40.241,63	€ 140.241,63
2,9200% Durata 30 anni	€ 49.142,55	€ 149.142,55

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, inoltre non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere la polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione o mantenere quella già posseduta; in ogni caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi

Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

In caso di obbligo della sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza donativa del bene da ipotecare, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati mediamente dello 0,21% per la durata 10 anni, dello 0,15% per la durata 15 anni, dello 0,12% per la durata 20 anni, dello 0,10% per la durata 25 anni e dello 0,09% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG*, includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 100.000,00

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,6500%	3,7700%	2,9200%	3,0400%
15 anni	3,8100%	3,9600%	2,9200%	3,0700%
20 anni	3,8700%	4,0600%	2,9200%	3,1000%
25 anni	3,8500%	4,1000%	2,9200%	3,1600%
30 anni	3,8100%	4,1400%	2,9200%	3,2300%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

Come previsto dalla legge 40/2007 le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della Banca, inoltre non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:
- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di

salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di obbligo della sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza donativa del bene da ipotecare, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati mediamente dello 0,21% per la durata 10 anni, dello 0,15% per la durata 15 anni, dello 0,12% per la durata 20 anni , dello 0,10% per la durata 25 anni e dello 0,09% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte . Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 50.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata. In ogni caso l'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale riportato in perizia in caso di ipoteca su immobile residenziale
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.

Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). In caso di esercizio dell'opzione di cambio della tipologia di tasso da fisso a variabile verrà applicato l'EURIBOR 1 mese tasso 360 pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il nuovo periodo di decorrenza di ciascuna rata. Ogni variazione del tasso sarà formalizzata mediante apposita scrittura privata. Il nuovo tasso sarà applicato a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene formalizzata la scrittura privata , utilizzando lo spread originariamente contrattualizzato in fase di stipula del mutuo. Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta

		o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,5000% Durata fino a 15 anni: 0,5000% Durata fino a 20 anni: 0,5000% Durata fino a 25 anni: 0,5000% Durata fino a 30 anni: 0,5000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. In caso di esercizio dell'opzione di cambio tasso: da variabile a fisso, verrà applicato l'Interest Rate Swap pari alla durata residua effettiva del mutuo, ovvero, se non disponibile la quotazione dell'IRS, verrà preso a riferimento quello per la durata immediatamente successiva pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente e rilevato il secondo giorno antecedente il nuovo periodo di decorrenza. Ogni variazione del tasso sarà formalizzata mediante apposita scrittura privata. Il nuovo tasso sarà applicato a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene formalizzata la scrittura privata, utilizzando lo spread originariamente

		contrattualizzato in fase di stipula del mutuo Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,5000% Durata fino a 15 anni: 0,5000% Durata fino a 20 anni: 0,5000% Durata fino a 25 anni: 0,5000% Durata fino a 30 anni: 0,5000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		**COSTI**
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria Esente
		Perizia tecnica	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, le spese di perizia sono a carico della banca.
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	Ai finanziamenti, con esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, non si applicano l'imposta sostitutiva dicui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto (ai sensi del combinato disposto dell'art. 120-quater del D.Lgs. 385/1993 e dell'art. 8, comma 4-bis, del D.L. 7/2007, convertito con Legge 40/2007, e successivemodificazioni).

		VOCI	**COSTI**
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono

			applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Rinnovazione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO FISSO

Tasso di interesse massimo applicato	**Durata del finanziamento (anni)**	**Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale**
3,4300%	10	985,58 €
3,5900%	15	719,31 €
3,6500%	20	587,70 €

3,6300%	25	507,62 €
3,5900%	30	454,08 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse massimo 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
2,7250%	10	952,97 €	1.089,83 €	816,10 €
2,7250%	15	677,43 €	825,61 €	529,26 €
2,7250%	20	540,93 €	694,71 €	387,15 €
2,7250%	25	460,03 €	617,13 €	302,93 €
2,7250%	30	406,92 €	566,20 €	247,64 €

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 www.mps.it.

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato o mantenere quella già posseduta; in ogni caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

Polizza obbligatoria a garanzia di immobile oggetto di donazione

L'immobile ipotecato a garanzia, qualora di provenienza donativa, deve essere assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Come previsto dalla legge 40/2007.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il

procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, in possesso di un valido accordo di collaborazione con il Gruppo Montepaschi, e sostenuta dal cliente in via diretta.
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di erogazione del finanziamento alla data di inizio della prima rata di ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo MPS Mio Tandem

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41
e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it
Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6
Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome Ragione Sociale:
Sede:
Telefono/Email:
Iscrizione ad Albi e Elenchi:
Numero Delibera Iscrizione all'albo:

Nome e cognome del Cliente cui il modulo è stato consegnato :

Data Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'E' 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 40 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. 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 beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella 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 previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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 per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo "spread" (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. "Tasso minimo". Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto "Tasso minimo" qualora la sommatoria dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.
Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest'ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO TANDEM

Il Mutuo MPS Mio Tandem è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 40 anni.
Viene richiesto per acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile residenziale, prima o seconda casa.
Il Mutuo prevede la possibilità di modificare la tipologia di tasso applicato, da fisso a variabile o viceversa, fino a un massimo di 4 volte nel corso della durata del finanziamento. L'esercizio della prima opzione di cambio della tipologia di tasso potrà essere effettuata qualora risultino regolarmente pagate le 24 rate mensili di ammortamento antecedenti la data di richiesta della variazione. Le successive richieste di variazione della tipologia tasso potranno essere effettuate a condizione che tra la data di una variazione e la data della variazione successiva siano decorse almeno 12 rate mensili di regolare ammortamento.
Ogni variazione di tipologia di tasso potrà essere effettuata solo se non risultino inadempimenti di alcun genere alle obbligazioni e agli impegni assunti con il contratto di mutuo
In caso di esercizio dell'opzione di cambio della tipologia di tasso, il nuovo tasso verrà applicato al mutuo per tutta la durata residua (salvo ulteriore esercizio di opzione di cambio tasso entro il numero massimo previsto) dopo aver sottoscritto apposita scrittura privata. La tipologia di tasso richiesta sarà applicata a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene formalizzata la scrittura privata.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali); se trattasi di mutuo suppletivo l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato: tali garanzie accessorie non modificano il limite di finanziabilità. L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.
L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

Nel caso in cui l'immobile da ipotecare a garanzia del finanziamento provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca, effettuate le proprie valutazioni, può richiedere , oltre all'assicurazione contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche l'assicurazione per il rischio di esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile. Per maggiori informazioni

sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B.: *le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.*

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* con LTV fino all'80%

Calcolato per importo di € 100.000,00 (importo totale del credito) in caso di ipoteca residenziale

Tasso Fisso

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,7400% Durata 10 anni	€ 19.549,73	€ 119.549,73
3,8800% Durata 15 anni	€ 31.175,99	€ 131.175,99
3,9200% Durata 20 anni	€ 43.168,25	€ 143.168,25
3,9000% Durata 25 anni	€ 54.956,31	€ 154.956,31
3,8500% Durata 30 anni	€ 66.559,18	€ 166.559,18

Tasso Variabile

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,0200% Durata 10 anni	€ 15.637,70	€ 115.637,70
2,9900% Durata 15 anni	€ 23.639,71	€ 123.639,71
2,9700% Durata 20 anni	€ 31.945,56	€ 131.945,56
2,9700% Durata 25 anni	€ 40.681,63	€ 140.681,63
2,9600% Durata 30 anni	€ 49.582,54	€ 149.582,54

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100..000,00 e corrispondono a 600,00 euro (Istruttoria 0,60% sull'importo del finanziamento. Importo minimo 500,00).

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per la finalità di liquidità).
In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio , distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi

Accessori" del presente documento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento**.**

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG*, includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative in caso di ipoteca residenziale

Calcolato per un importo di € 100.000,00 in caso ipoteca residenziale

	Tasso Fisso		Tasso Variabile	
Durata	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**	**TAEG (presente nel documento informativo)**	**Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative**
10 anni	3,7400%	3,8700%	3,0200%	3,1400%
15 anni	3,8800%	4,0300%	2,9900%	3,1300%
20 anni	3,9200%	4,1200%	2,9700%	3,1600%
25 anni	3,9000%	4,1500%	2,9700%	3,2000%
30 anni	3,8500%	4,1800%	2,9600%	3,2700%

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.
A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria, sono considerate in caso di finanziamento di € 100.000,00 e corrispondono a 1000,00 euro (Istruttoria – 1,00% sull'importo del finanziamento. Importo minimo 500,00).

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per la finalità di liquidità) .
In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati €130 di rinnovazione ipotecaria.
Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio, distribuita dalla Banca.
Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.
Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: 125.000/1.000x0,2445x20 = € 611,25).

L'indicatore del costo totale del credito comprensivo delle polizze facoltative sopra riportato è stato calcolato per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è Vita Sicura Capitale Decrescente con le seguenti caratteristiche:
Vita Sicura Capitale Decrescente è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.
Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);

calcolato in funzione di: età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).
A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato di anni 35, con premio unico del 100% capitale sociale:

ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE	DURATA	PREMIO ASSICURATIVO
35	10 ANNI	€ 557,00
35	15 ANNI	€ 991,00
35	20 ANNI	€ 1.605,00
35	25 ANNI	€ 2.481,00
35	30 ANNI	€ 3.743,00

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 1,90 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,65.

In caso di sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza successoria testamentaria del bene da ipotecare con meno di 3 anni dall'apertura della successione, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati. Sulla base dei prezzi medi applicati dalle Compagnie che offrono questo tipo di copertura, l'incremento del TAEG stimato è pari allo 0,21% per la durata 10 anni, allo 0,15% per la durata 15 anni, allo 0,12% per la durata 20 anni, allo 0,10% per la durata 25 anni, allo 0,08% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i 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.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	- Importo minimo: € 40.000,00 - Importo massimo: € 500.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere il 90% del prezzo pagato dall'acquirente (proposta di acquisto) e comunque dovrà rimanere entro la soglia dell'80% del valore riportato in perizia (loan to value) dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni, La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia. La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto

	la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Valute disponibili	Euro

	VOCI	VOCI
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute). In caso di esercizio dell'opzione di cambio della tipologia di tasso da fisso a variabile verrà applicato l'EURIBOR 1 mese tasso 360 pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il nuovo periodo di decorrenza di ciascuna rata. Ogni variazione del tasso sarà formalizzata mediante apposita scrittura privata. Il nuovo tasso sarà applicato a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene formalizzata la scrittura privata , utilizzando lo spread originariamente contrattualizzato in fase di stipula del mutuo. Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate. Ogni variazione del tasso sarà formalizzata mediante scrittura privata. Il nuovo tasso sarà applicato a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene sottoscritta la richiesta di variazione e manterrà lo spread in vigore al momento del cambio della tipologia di tasso La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito

		internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,5000% Durata fino a 15 anni: 0,5000% Durata fino a 20 anni: 0,5000% Durata fino a 25 anni: 0,5000% Durata fino a 30 anni: 0,5000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.	

TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Indice di riferimento	IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. In caso di esercizio dell'opzione di cambio tasso: da variabile a fisso, verrà applicato l'Interest Rate Swap pari alla durata residua effettiva del mutuo, ovvero, se non

		disponibile la quotazione dell'IRS, verrà preso a riferimento quello per la durata immediatamente successiva pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente e rilevato il secondo giorno antecedente il nuovo periodo di decorrenza. Ogni variazione del tasso sarà formalizzata mediante apposita scrittura privata. Il nuovo tasso sarà applicato a decorrere dalla rata scadente l'ultimo giorno del mese in cui viene formalizzata la scrittura privata, utilizzando lo spread originariamente contrattualizzato in fase di stipula del mutuo Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Spread massimo applicabile	Durata fino a 10 anni: 0,5000% Durata fino a 15 anni: 0,5000% Durata fino a 20 anni: 0,5000% Durata fino a 25 anni: 0,5000% Durata fino a 30 anni: 0,5000%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo	

	VOCI		COSTI
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese istruttoria	Istruttoria: 0,0000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 0,00
		Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca, anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, a trattenerli al momento dell'erogazione. Il costo della perizia varia al variare dell'importo mutuo. Gli importi di seguito rappresentati sono da considerarsi per singolo intervento del perito e, pertanto, in caso di più interventi gli importi sono da sommarsi. - per importi da € 0 a € 150.000, il costo è fino € 180,00 - per importi da € 151.000 a € 200.000, il costo è fino € 220,00 - per importi da € 201.000 a € 250.000, il costo è fino€ 250,00 - per importi da € 251.000 a € 350.000, il costo è fino € 300,00 - per importi da € 351.000 a € 450.000, il costo è fino € 400,00 - per importi da € 451.000 a € 550.000, il costo è fino € 500,00 - per importi da € 551.000 a € 750.000, il costo è fino € 600,00 - per importi da € 751.000 a € 1.000.000, il costo è fino € 800,00 - per importi da € 1.001.000 a € 1.500.000, il costo è fino € 1.100,00 - per importi da € 1.501.000 a € 2.000.000, il costo è fino € 1.400,00 - per importi da € 2.001.000 a € 3.000.000, il costo è fino € 1.700,00 - per importi da € 3.001.000 a € 5.000.000, il costo è fino € 2.000,00

			Ai suddetti importi vanno aggiunte imposte, tasse e oneri previdenziali, nonché spese di viaggio, per ogni intervento che la banca dovesse sostenere. Per gli accertamenti dello stato avanzamento lavori l'importo varia da un minimo di € 150,00 fino a massimo a € 400,00 Tutti gli importi sono da considerare IVA esclusa
		Compenso di mediazione	Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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 aprile 2005).
		Trattamento tributario	**Imposte ordinarie sul finanziamento (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: € 16,00 Imposta di registro: € 200,00 all'atto della registrazione. La registrazione è dovuta: - in termine fisso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto mediante atto pubblico, scrittura privata autenticata; - in caso d'uso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto per scambio di corrispondenza o per scrittura privata: si ricorda che i contratti di finanziamento rientrano tra i contratti bancari e finanziari disciplinati dal titolo VI del D.lgs. 385 del 1 settembre 1993, n. 385, ai quali la disciplina dell'imposta di registro riserva il beneficio dell'esonero da registrazione fino al verificarsi dell'eventuale "caso d'uso", ancorché per gli stessi sia prevista dalla legge la forma scritta a pena di nullità. Si sottolinea che, nell'uno e nell'altro caso, ove nel contratto oggetto di registrazione siano enunciati altri atti posti in essere tra le stesse parti sarà dovuta l'imposta di registro (nella misura tempo per tempo vigente) anche per tali atti, a meno che essi non siano stati già assoggettati alla detta imposta. Inoltre, nell'ipotesi in cui il contratto oggetto di registrazione contenga clausole contrattuali riguardanti gli interessi di mora e/o le penali, sarà dovuta un'imposta di registro (da assolvere attraverso la denuncia di avveramento condizione) pari al 3% sui relativi importi. **Imposte ordinarie sulle garanzie (se ed in quanto dovute):** Imposta di bollo: - Euro 16,00 - 11 per mille sulle cambiali emesse all'ordine della banca (0,1 per mille in caso di opzione per l'imposta sostitutiva di seguito descritta) Imposta di Registro: per le garanzie prestate da terzi, 0,50% dell'importo garantito, con un minimo di euro 200,00; per le garanzie prestate dallo stesso soggetto finanziato, 200,00 Euro; per ciascuna garanzia non contestuale, Euro 200,00. Tasse ipotecarie: 2% dell'importo garantito da ipoteca- **Imposta sostitutiva DPR 601/1973:** In alternativa alle suddette imposte ordinarie (dovute sia con riguardo al contratto di finanziamento che a tutti gli atti, contratti documenti – anche successivi – relativi al finanziamento stesso), potrà essere applicata l'imposta sostitutiva pari: - allo 0,25% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che ricorrono i requisiti cc.dd. "prima casa"; - al 2,00% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiari che non ricorrono i suddetti requisiti "prima casa". In entrambi casi, per poter beneficiare dell'applicazione dell'imposta sostitutiva è necessario che sia esercitata apposita opzione nel contratto di finanziamento.

			Si ricorda che l'opzione per l'imposta sostitutiva è possibile nei soli casi di erogazione di nuova liquidità e limitatamente a tale ulteriore importo. I finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 8 dell'art. 64 D.L. 73/2021, convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106 e successivo comma 12-terdecies dell'articolo 3 del decreto legge 29 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 18 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui e contratto preliminare di acquisto di tale immobile sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.

		VOCI	**COSTI**
Spese	**Spese per la gestione del rapporto**	Spese incasso rata	- Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00
		Spese di produzione e spedizione delle comunicazioni:	- Spese di produzione: € 0,30 - Spese di spedizione: € 0,65 (spesa calcolata ipotizzando una spedizione per posta ordinaria di una comunicazione, ad es. Documento di Sintesi periodico, costituita da un numero di fogli da 1 a 3). L'elenco completo delle spese di spedizione, calcolate in base alla modalità di spedizione e al numero di fogli da cui le comunicazioni sono costituite, è riportato nel documento "Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni", pubblicato all'interno della sezione "Trasparenza - Servizi diversi" del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Le spese di produzione e spedizione potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall'art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico per canale elettronico previste ai sensi di legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate .ai sensi degli artt. 118 (modifiche unilaterali) e 118 bis (variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento) del Testo Unico Bancario, indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.
		Proroghe e riduzioni ammortamento	€ 0,00
		Spese per ipoteca	- Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile: € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca: € 130,00 -Restrizione di ipoteca con autentica notarile: € 207,00 - Divisione di ipoteca - costo per quota: € 78,00 minimo € 200,00 - Riduzione di ipoteca: € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingressi): € 78,00
		Spese per conteggio debito residuo	€ 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio
		Compenso per estinzione anticipata	0,000%
		Spese per invio lettera di	€ 5,00

		sollecito	
		Spese certificazione di interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	€ 5,84
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta.
		Spese copia piano di ammortamento	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale
	Periodicità delle rate	Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

Indice	Data di Rilevazione	Valore
Euribor 1 mese tasso 360	24/06/26	2,225%

Per il Tasso Fisso

	Indice	Data di Rilevazione	Valore
Durate fino a 10 anni	IRS 10 anni	29/06/26	2,93%
Durate fino a 15 anni	IRS 15 anni	29/06/26	3,09%
Durate fino a 20 anni	IRS 20 anni	29/06/26	3,15%
Durate fino a 25 anni	IRS 25 anni	29/06/26	3,13%
Durate fino a 30 anni	IRS 30 anni	29/06/26	3,09%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA FISSA PER LTV 80%

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata Mensile per € 100.000,00 di capitale
3,4300%	10	985,58 €
3,5900%	15	719,31 €
3,6500%	20	587,70 €
3,6300%	25	507,62 €
3,5900%	30	454,08 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 80%

Tasso di interesse Massimo applicato con Euribor 1m Tasso 360	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
2,7250%	10	952,97 €	1.089,83 €	816,10 €
2,7250%	15	677,43 €	825,61 €	529,26 €
2,7250%	20	540,93 €	694,71 €	387,15 €
2,7250%	25	460,03 €	617,13 €	302,93 €
2,7250%	30	406,92 €	566,20 €	247,64 €

SERVIZI E ACCESSORI

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la concessione del mutuo **non è subordinata all'accensione obbligatoria** di un rapporto di conto corrente presso la banca né l'estinzione dell'eventuale conto corrente detenuto durante la vita del mutuo implica l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche del mutuo stesso.

POLIZZE OBBLIGATORIE

Polizza obbligatoria scoppio e incendio.
Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

l cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.
Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:
i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

Durata	Premio	Imposta	Totale Premio
10 anni	200,00 €	42,50 €	244,50 €
15 anni	300,00 €	63,75 €	366,75 €
20 anni	400,00 €	85,00 €	489,00 €
25 anni	500,00 €	106,25 €	611,25 €
30 anni	600,00 €	127,50 €	733,50 €
40 anni	800,55 €	178,12 €	978,67 €

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA "VITA SICURA CAPITALE DECRESCENTE"

E' una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale che decresce nel tempo secondo le regole di un piano di ammortamento a rata costante con tasso di interesse annuo del 4%.

Il premio può essere corrisposto scegliendo fra le seguenti opzioni:

- premio unico anticipato;
- premio annuo limitato con frazionamento mensile/ trimestrale/ semestrale/ annuale, senza costi aggiuntivi);
- ibrido (premio unico anticipato + premio annuo limitato);
- calcolato in funzione di:età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, fumatore/non fumatore.

Capitale assicurabile:minino € 20.000 - massimo € 300.000 (senza visita medica obbligatoria, sola compilazione del Questionario Stato Salute MR DOC; oltre € 300.000 con visita medica obbligatoria).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

ALTRE POLIZZE
Polizza a garanzia di immobile oggetto di successione

Per l'immobile ipotecato a garanzia, qualora provenga da successione testamentaria e non siano decorsi 3 anni dall'apertura della successione, senza che sia stata notificata e trascritta la domanda di riduzione, la Banca effettuate le proprie valutazioni può richiedere che sia assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio da parte di eventuali legittimari, dell'azione di riduzione e restituzione dell'immobile.
È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi**:**

Tasso di mora	Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo
Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10

giorni lavorativi dalla richiesta.

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

Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD)	Stato civile
Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare	Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari
Componenti nucleo familiare	Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato)
Altri redditi non derivanti dal lavoro	

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

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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'altra banca/intermediario, 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

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.pA., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it (attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali

della Banca oppure sul sito www.mps.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo tra le parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia , purché specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore 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 residuo 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.
Compenso di mediazione	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 aprile 2005).
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Iscrizione pregiudizievole	Ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il tasso "soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il tasso "soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore Cauzionale	Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale.