



**MONTE
DEI PASCHI
DI SIENA**
BANCA DAL 1472

Aggiornato al

10 Gennaio 2019

Pag. 1 / 15

Informazioni Generali – Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

1.1.2 – Prodotti della Banca – Finanziamenti – Mutui Residenziali –

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUI MPS MIO PER ACQUISTO ABITAZIONE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE [E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO]

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

(Qualora il prodotto sia offerto fuori sede)

Nome e Cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo

Telefono

e-mail

Qualifica (per i soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi)

Nome e cognome del cliente cui il modulo è stato consegnato

Data

Firma per avvenuta ricezione

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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 surrogiamo, 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 in genere.

L'immobile ipotecato a garanzia, qualora di provenienza donativa, deve essere assicurato oltre che contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato.

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 erogazione, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.

Finanziamento a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Finanziamento a tasso fisso

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

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

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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 del Parametro di indicizzazione e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.mps.it.

MUTUO ACQUISTO ABITAZIONE

Si tratta di 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 acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile adibito a "Prima Casa" o una unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

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 in genere.

L'immobile ipotecato a garanzia, qualora di provenienza donativa, deve essere assicurato oltre che contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato.

E' prevista la possibilità che il mutuo possa essere 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;
- 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.

All'atto di ammissione della garanzia, in presenza di più domande pervenute nella stessa giornata, il gestore del Fondo, Consap Spa, attribuisce priorità per l'erogazione dei mutui ai c.d. Beneficiari prioritari, ovvero a giovani coppie (in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni) che abbiano costituito nucleo familiare da almeno due anni, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, giovani di età inferiore a 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico e ai conduttori di case popolari.

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.

Per i Beneficiari definiti "Prioritari" per l'accesso Fondo Prima Casa Consap, il mutuo in oggetto può essere concesso solo a tasso variabile e con un rapporto, tra l'importo di un finanziamento concesso dal creditore e il valore del bene che viene posto a garanzia del prestito (LTV), massimo dell'80%.

E' possibile per il cliente, in caso di opzione di Tasso Variabile, scegliere che per il periodo di preammortamento e di ammortamento il valore del tasso da applicare al mese successivo sia calcolato con la media ponderata del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema (c.d. tasso BCE) vigente nel mese precedente al nuovo periodo. Il tasso BCE è rilevato dai dati pubblicati dal quotidiano Milano Finanza o da altro quotidiano equipollente o dal sito internet di Banca d'Italia.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Fisso

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) con LTV fino al 100%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
4,53%- Durata anni 10	29.667,70€	154.667,70€
5,00%- Durata anni 15	50.951,65€	175.951,65€
5,29%- Durata anni 20	74.702,80€	199.702,80€
5,31%- Durata anni 25	96.868,75€	221.868,75€
5,31%- Durata anni 30	119.753,50€	244.753,50€

Tasso Variabile

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) con LTV fino al 100%

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
3,07%- Durata anni 10	19.788,10€	144.788,10€
3,16%- Durata anni 15	31.207,45€	156.207,45€
3,43%- Durata anni 20	46.514,80€	171.514,80€
3,41%- Durata anni 25	59.071,75€	184.071,75€
3,40%- Durata anni 30	72.114,70€	197.114,70€

Tasso Fisso

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

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
2,98%- Durata anni 10	15.341,10€	115.341,10€
3,54%- Durata anni 15	28.101,45€	128.101,45€
3,72%- Durata anni 20	40.463,40€	140.463,40€
3,74%- Durata anni 25	52.080,75€	152.080,75€
3,78%- Durata anni 30	64.863,30€	164.863,30€

Tasso Variabile

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

TAEG*	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente
1,84%- Durata anni 10	9.374,70€	109.374,70€
2,03%- Durata anni 15	15.681,45€	115.681,45€
2,04%- Durata anni 20	21.340,20€	121.340,20€
2,07%- Durata anni 25	27.435,75€	127.435,75€
2,11%- Durata anni 30	33.986,10€	133.986,10€

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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG sopra riportato è stato calcolato prevedendo l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari a € 250,00.

* Gli esempi di TAEG sono stati calcolati prendendo a riferimento:

- Per il tasso variabile: EURIBOR 6 mesi tasso 360 rilevato il 21 dicembre 2018
- Per il tasso Fisso: IRS lettera di periodo rilevato il 28 dicembre 2018

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

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

Calcolato per un importo di € 125.000,00

Tasso Fisso LTV 100%

8,14% - Durata anni 10

7,68% - Durata anni 15

7,36% - Durata anni 20

6,89% - Durata anni 25

6,53% - Durata anni 30

Tasso Variabile LTV 100%

6,54% - Durata anni 10

5,67% - Durata anni 15

5,33% - Durata anni 20

4,83% - Durata anni 25

4,47% - Durata anni 30

Calcolato per un importo di € 100.000,00

Tasso Fisso LTV 80%

7,47% - Durata anni 10

6,84% - Durata anni 15

6,21% - Durata anni 20

5,60% - Durata anni 25

5,21% - Durata anni 30

Tasso Variabile LTV 80%

6,19% - Durata anni 10

5,15% - Durata anni 15

4,34% - Durata anni 20

3,77% - Durata anni 25

3,38% - Durata anni 30

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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG sopra riportato è stato calcolato prevedendo l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari a € 250,00.

Il calcolo è stato effettuato includendo il premio di una polizza vita con le seguenti caratteristiche: età 70 anni per la durata 10 anni, età 65 anni per la durata 15 anni, età 60 anni per la durata 20 anni, età 55 anni per la durata 25 anni, età 50 anni per la durata 30 anni, professione impiegato/dirigente (per le professioni a rischio la polizza vita prevede un sovrappremio che varia sulla base della professione stessa).

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte¹.

¹ Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

* Gli esempi di TAEG sono stati calcolati prendendo a riferimento:

- Per il tasso variabile: EURIBOR 6 mesi tasso 360 rilevato il 21 dicembre 2018
- Per il tasso Fisso: IRS lettera di periodo rilevato il 28 dicembre 2018

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	<p>L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale dell'immobile verificato tra il dato minore fra il prezzo pagato dall'acquirente (preliminare vendita o proposta di acquisto) e il valore riportato in perizia dell'immobile offerto in garanzia. E' elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi e cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici (Compresa Consap).</p> <p>Importo minimo finanziabile: € 50.000,00. La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tale importo.</p> <p>In caso di Mutuo garantito anche dal Fondo Consap l'importo massimo finanziabile è pari ad € 250.000,00.</p>
	Durata	<p>10, 15, 20, 25, 30 anni</p> <p>La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.</p> <p>Per il Mutuo Plafond casa sono possibili sono le durate 20,25,30 anni</p>

	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
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 delle seguenti misure: - parametro Euribor 6 mesi tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per le scadenze successive sarà considerato il valore del parametro tempo per tempo vigente Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura
	Parametro di indicizzazione	Per tutte le durate: Euribor 6 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. In caso di parametro BCE: per il periodo di preammortamento e di ammortamento: il valore del tasso da applicare al mese successivo si calcola con la media ponderata del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali dell' Eurosystema (c.d. tasso BCE) vigente nel mese precedente al nuovo periodo. Il tasso BCE è rilevato dai dati pubblicati dal quotidiano Milano Finanza o da altro quotidiano equipollente o dal sito internet di Banca d'Italia.
	Spread massimo applicabile	Per le erogazioni effettuate nel periodo di competenza: Durata fino a 10 anni: 2,70% Durata fino a 15 anni: 2,85% Durata fino a 20 anni: 3,15% Durata fino a 25 anni: 3,15% Durata fino a 30 anni: 3,15% Gli spread massimi sono quelli riferibili alla versione con Garanzia Fondo Prima Casa Consap LTV 100%
	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 del Parametro di indicizzazione 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: - parametro Irs lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Spread massimo applicabile	Per i mutui erogati nel periodo di riferimento: Durata fino a 10 anni: 3,30% Durata fino a 15 anni: 3,45% Durata fino a 20 anni: 3,60% Durata fino a 25 anni: 3,60% Durata fino a 30 anni: 3,60% Gli spread massimi sono quelli riferibili alla versione con Garanzia Fondo Prima Casa Consap LTV 100%
TASSO FISSO	Parametro di riferimento	Irs lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento il parametro relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese di stipula del finanziamento.
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.

	VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Spese istruttoria	Istruttoria – 0,50% con minimo 500,00€ sull'importo del finanziamento
		Perizia tecnica	Come previsto dalla legge 40/2007.
		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	Come previsto dalla legge 40/2007.

		Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio incendio e scoppio: se sottoscritta tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena spa con Polizza "Mutuo Coperto Incendio Casa".	<p>Con pagamento premio "una tantum" di € 0,25 per ogni 1.000,00 Euro di valore dell'immobile ipotecato e per ogni anno di durata del finanziamento ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale.</p> <p><u>Contenuti minimi per l'accettazione di polizze alternative:</u> i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono riconducibili ai seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la polizza deve coprire il rischio di incendio, caduta fulmini e scoppio di gas; • i beni posti a garanzia del mutuo immobiliare devono essere assicurati: <ul style="list-style-type: none"> - per il valore commerciale risultante dalla perizia di stima, ovvero per il costo di ricostruzione a nuovo maggiorato del 20%; - per una durata non inferiore a quella del finanziamento.
		Assicurazione, obbligatoria solo per i beni immobili pervenuti al promittente venditore per donazione, che copre i rischi derivanti dall'esercizio da parte del legittimario dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato.	Pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa.
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese gestione pratica	Commissione di gestione - Non previsto
		Assicurazione, obbligatoria solo per i beni immobili pervenuti al promittente venditore per donazione, che copre i rischi derivanti dall'esercizio da parte del legittimario dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato.	Pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa.
		Spese incasso rata	<ul style="list-style-type: none"> - Spese per pagamento con addebito in c/c: € 2,50 - Altre modalità di pagamento: € 5,00
		Spese produzione e invio Comunicazioni ²	<ul style="list-style-type: none"> - spese produzione: € 0,30 - spese invio

² Spese per Comunicazioni: Le spese di spedizione vengono applicate secondo la tabella delle tariffe negoziate dalla Banca con i principali operatori del mercato, pubblicata sul sito internet della medesima (www.mps.it) e disponibile anche presso le filiali della Banca. Le spese sono esenti in caso di invio per

		Spese per ipoteca	Rinnovazione di ipoteca € 130,00
		Spese accollo mutuo	Accollo mutuo (subingresso) - € 78,00
		Spese sospensione pagamento rate	Esente
		Spese per conteggio debito residuo	€ 26,00 - Importo che verrà percepito solo se l'estinzione, parziale o totale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento.
		Compenso per estinzione anticipata	Non prevista
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese certificazione interessi	€ 8,00
		Spese duplicato di quietanza	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 per copia piano di ammortamento	€ 6,00
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.

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,45%	10	€ 895,71	€ 1030,94	-
1,70%	15	€ 629,79	€ 776,60	--
1,75%	20	€ 494,13	€ 646,62	--
1,80%	25	€ 414,19	€ 570,10	--
1,85%	30	€ 362,16	€ 520,36	--

canale telematico di informazioni e comunicazioni previste ai sensi si legge. Sono altresì esenti le spese di produzione e di invio delle comunicazioni effettuate ai sensi dell'Art. 118 (Modifiche unilaterali) del Testo Unico Bancario indipendentemente dal canale adottato per l'inoltro delle stesse.

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
2,56%	10	€ 945,43
3,17%	15	€ 698,79
3,38%	20	€ 573,81
3,42%	25	€ 496,34
3,48%	30	€ 447,93

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

Tasso di interesse 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
2,70%	10	€ 1189,78	€ 1360,81	-
2,85%	15	€ 854,24	€ 1039,65	--
3,15%	20	€ 702,67	€ 895,56	--
3,15%	25	€ 602,56	€ 799,58	-
3,15%	30	€ 537,17	€ 736,88	--

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA FISSA PER LTV 100%**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 125.000,00 di capitale
4,11%	10	€ 1272,11
4,62%	15	€ 963,93
4,93%	20	€ 820,12
4,97%	25	€ 728,55
4,98%	30	€ 669,50

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 ACCESSORI

Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio incendio e scoppio: se sottoscritta tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena spa con Polizza "Mutuo Coperto Incendio Casa".

MUTUO COPERTO INCENDIO CASA

Mutuo Coperto Incendio Casa è una polizza scoppio incendio che indennizza i danni causati all'abitazione da eventi come incendio, fenomeno elettrico, neve, grandine ed allagamenti, con capitali, selezionabili a scelta del cliente.

Prevede il pagamento del premio "una tantum" di € 0,25 per ogni 1.000,00 Euro di valore dell'immobile ipotecato e per ogni anno di durata del finanziamento ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale.

In relazione alla polizza sopra indicata, precisiamo che il cliente potrà concludere la medesima con una Società terza.

Il recesso dalla suddetta polizza AXA MPS non implica il recesso del mutuo, purché il contratto venga concluso con una Società terza.

POLIZZA ASSICURATIVA “AXA MPS MUTUO PROTETTO”

AXA MPS Mutuo Protetto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale decrescente nel tempo.

Il contraente può scegliere di assicurarsi per un capitale compreso tra €20.000 e €300.000 (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute) e oltre €300.000 (con visita medica, anche attraverso il Servizio Easy Check Up) nell'ambito di una durata predefinita compresa tra 5 e 30 anni, sostenendo un impegno economico costante nel tempo e fiscalmente detraibile dalle imposte.

Il contratto prevede il pagamento di un premio annuo costante in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere per un numero di annualità inferiore alla durata del contratto.

Età assicurato: Alla sottoscrizione 18 - 70 anni. Per età comprese tra 60 e 70 anni, visita medica ed esame delle urine. Età massima a scadenza 80 anni.

Durata: a scelta del contraente, minimo 5 anni - massimo 30 anni.

POLIZZA ASSICURATIVA “AXA MPS VITA SICURA UNICO”

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente a premio unico. La polizza ha le seguenti caratteristiche:

copertura rischio: morte dell'assicurato/i;

età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;

massimale assicurato: fino ad un massimo di € 300.000 per persona assicurata e per assicurato con età di ingresso fino a 60 anni (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute); per massimali superiori o se l'assicurato abbia un'età compresa tra 60 e 70 anni, indipendentemente dall'esito del questionario Stato Salute, è sempre necessaria la visita medica;

durata max. a scelta del cliente compresa tra 5 e 30 anni. (l'assicurato, alla scadenza contrattuale non potrà avere un'età superiore agli 80 anni).

Le suddette polizze assicurative “Axa Mps Mutuo Protetto” e “Axa Mps Vita Sicura Unico” 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.

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

- a) comunicazione informativa sugli obblighi di comportamento cui sono tenuti gli intermediari assicurativi;
- b) dichiarazioni da cui risultino i dati essenziali degli intermediari e delle loro attività;
- c) documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti norme in materia assicurativa.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di massimo 3 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattuale convenuto; non potrà comunque superare quanto stabilito dalla legge 108/1996 in materia di usura.
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, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'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

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Viale Pietro Toselli 60 - Cap. 53100- Siena, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro 30 giorni, può presentare ricorso a:

- 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.

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 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.
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
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	Ipotecche 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 fondiarietà 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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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. 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.