



**Foglio Informativo**

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari  
(D.LGS. 385 del 1/9/93 – Delibera C.I.C.R. del 4/3/2003)

1.1.1 – Prodotti della Banca – Finanziamenti – Mutui Prima Casa – Mutuo Domani

## MUTUO DOMANI

### INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Piazza Salimbeni 3 - 53100 - Siena

Numero verde 800.41.41.41

e-mail [info@banca.mps.it](mailto:info@banca.mps.it) / [www.mps.it](http://www.mps.it)

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5274 – Codice Banca 1030.6

Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale € 4.502.410.157,20 Riserve € 12.087.327.795,73

(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 MUTUO DOMANI

#### **Prodotto commercializzato solo dalle filiali.**

Si tratta di un finanziamento a medio-lungo termine di natura fondiaria. La sua durata va da un minimo di 15 a un massimo di 25 anni.

Viene richiesto per acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile adibito a "Prima Casa".

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". L'ipoteca dovrà essere di 1° 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. La Banca eroga un mutuo suppletivo solo se la prima ipoteca è iscritta a suo favore.

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.

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.

Il piano di ammortamento si compone di cinque periodi diversi. Nel primo periodo il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento di rate di soli interessi e nei restanti quattro periodi le rate sono composte da una parte di capitale e da una di interessi.

Le rate sono mensili con scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

#### **Mutuo a tasso fisso con ammortamento diviso in sottoperiodi**

Il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Le rate sono crescenti, secondo una modulazione predefinita che consente di partire con rate iniziali ridotte e di soli interessi: sono previsti cinque sottoperiodi di ammortamento ciascuno caratterizzato da rate costanti. Nel primo sottoperiodo le rate sono costituite di soli interessi.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

E' consigliato a coloro che non possono far fronte, nell'immediato, ad una rata più elevata e necessitano di avviare il piano di ammortamento con una rata ridotta che crescerà in maniera predefinita nel tempo.

#### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Trattandosi di finanziamento a tasso fisso per tutta la durata, il mutuatario non potrà beneficiare di eventuali riduzioni di tasso dovute alle variazioni delle condizioni di mercato.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.mps.it](http://www.mps.it).

### 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)

##### Calcolato per un mutuo di € 100.000

6,19% Durata anni 15 - rata mensile

6,22% Durata anni 20 - rata mensile

6,21% Durata anni 25 - rata mensile

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	€ 200.000,00 In ogni caso 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. Importo minimo finanziabile : € 50.000,00
	Durata	15, 20 o 25 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Per il mese di Marzo 2011 : Durata 15 anni: 5,90% Durata 20 anni: 5,95% Durata 25 anni: 5,95% Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Parametro di indicizzazione	Non previsto.
	Spread massimo applicabile	Non previsto.
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.

	Tasso di mora	Maggiorazione di massimo 3 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
--	---------------	--

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	5 per mille minimo € 250,00 – massimo €. 750,00
		Altro	Esente
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previsto
		Incasso Rata	€ 2,50 – spese amministrative per invio rata - Esenti qualora l'invio avvenga con strumenti di comunicazione telematica
		Invio comunicazioni	Esente
		Variazione/restrizione ipoteca	Atto di consenso con autentica notarile € 104,00 Rinnovazione di ipoteca € 130,00 Restrizione di ipoteca con autentica notarile € 207,00 Divisione di ipoteca € 78,00 a quota, minimo € 200,00 Riduzione ipoteca € 130,00
		Accollo mutuo (Subingressi)	€ 78,00
		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 previsto
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese per certificazione interessi	€ 8,00
		Duplicato di quietanza	€ 8,00
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00
		Spese per copia piano ammortamento	€ 6,00
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Crescente. L'importo della rata è però costante per ogni sottoperiodo (Cfr. <i>Legenda</i> )	
	Periodicità delle rate	Rimborso con scadenza mensile	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,90%	15	Per le prime 36 rate: € 464,40
5,95%	20	Per le prime 48 rate: € 476,30
5,95%	25	Per le prime 60 rate: € 481,60

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.mps.it](http://www.mps.it).

#### SERVIZI ACCESSORI

Può essere richiesta dalla banca l'apertura di un conto corrente per il pagamento delle rate. A scelta del cliente, può essere abbinata al mutuo, in alcuni casi, la polizza vita della AXA MPS Assicurazioni Vita denominata "Mutuo Sicuro Persona" ed, unitamente a questa, la Polizza assicurativa della AXA MPS Assicurazione Danni denominata "Mutuo Sicuro Plus".

#### POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PERSONA"

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

- copertura rischio: morte del mutuatario/i assicurato/i;
- età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 160.000 per persona assicurata (non è richiesta la visita medica) per massimali superiori è necessaria la visita medica. € 50.000 per contraente con età ingresso compresa fra i 65 e i 70 anni;
- Durata max. pari alla durata del mutuo (la copertura assicurativa scade al compimento del 80° anno di età del contraente).

#### POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PLUS"

Complementare alla Mutuo Sicuro Persona - con addebito del premio sul conto corrente - con le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: estinzione del debito residuo in caso di invalidità totale e permanente derivante da infortunio e malattia; pagamento di un certo numero di rate in caso di malattia grave, inabilità dovuta ad infortunio e malattia, perdita di impiego;
- età del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 500.000,00 per persona;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 50.000,00 per i contraenti sopra i 65 anni di età;
- durata max. pari alla durata del mutuo fino ad un max. di 30 anni.

**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

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
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, trattenute al momento dell'erogazione.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.
Compensi di mediazione	Massimo 2,00% dell'importo del mutuo erogato

Assicurazione immobile obbligatoria - Se sottoscritta tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena spa: <b>Polizza "AXA MPS Assicurazioni Danni" contro il rischio incendio e scoppio</b>	con pagamento premio "una tantum" per ogni 1.000,00 Euro di valore dell'immobile ipotecato e per ogni anno di durata del finanziamento di € 0,135 ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale
---	--

**Imposta sostitutiva :**

da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura e nelle modalità prevista dalla Legge.

**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).

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso convenuto in contratto 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.

- **Tempi massimi di chiusura del rapporto** : il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

**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** : 30 giorni dalla data della richiesta, da parte della banca cessionaria alla banca cedente, dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria ai fini dell'operazione di surrogazione.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio reclami della Banca, Via A. Moro, 13/11 – 53100 Siena, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

*Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

**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.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Iscrizioni / Trascrizioni 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.

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 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.
Privilegi	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	L'importo della rata, quale somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
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. 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 debito residuo del finanziamento.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo e sostenuta dal cliente in via diretta