Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n.1001/090
Cod. IG – MBPI – ASTV
Mutuo BancoPosta Acquisto
Mutuo BancoPosta Surroga
Tipologia a Tasso Variabile e Tasso Misto partenza Variabile

Informazioni sul Finanziatore e sull'Intermediario del credito

Finanziatore

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino.
Per chiamate dall'Italia: 800.303.303.
Per chiamate dall'Estero: +39.011.80.19.200.
Sito Internet: www.intesasanpaolo.com.
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361.
Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.
Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158.
Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015).
Codice A.B.I. 3069.2.

Intermediario del credito

Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta, (di seguito anche "Poste Italiane" o"Poste"), codice ABI 07601, è una società per azioni con sede legale in Viale Europa 190 – 00144 Roma, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 97103880585/1996, codice fiscale 97103880585, partita IVA 01114601006. Poste Italiane informa che il Patrimonio BancoPosta è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di BancoPosta costituito ai sensi dell'art. 2, comma 17-octies e ss., del decreto legge 29 dicembre 2010 n. 225, convertito in legge con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2011 n. 10.
Sito Internet: www.poste.it
Per ogni informazione utile il cliente può contattare il Servizio Clienti "BancoPosta Risponde" al numero verde 800.00.33.22 (servizio disponibile da lunedì a sabato, dalle 8.00 alle 20.00).

Il Mutuo BancoPosta è collocato da Poste Italiane per conto di Intesa Sanpaolo S.p.A. in virtù di un accordo senza vincolo di esclusiva e senza costi aggiuntivi per il cliente. La concessione del Mutuo BancoPosta è soggetta a valutazione e approvazione di Intesa Sanpaolo S.p.A. in quanto soggetto finanziatore con il quale il consumatore stipula il contratto di mutuo.

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.
Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I tipi di credito immobiliare e i loro rischi

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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

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

Finanziamento a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto può essere consigliabile per chi, al momento della stipula, preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo BancoPosta Acquisto e Mutuo BancoPosta Surroga - Tipologia Tasso Variabile e Tasso Misto partenza Variabile

Mutuo BancoPosta Acquisto e Mutuo BancoPosta Surroga sono mutui ipotecari a tasso variabile o a componente variabile, flessibile e modulare, pensati per i Clienti che desiderano usufruire di condizioni di tasso che, con modalità diverse, variano secondo gli andamenti dei tassi di mercato. È possibile modulare tale variabilità scegliendo specifici piani di rimborso che conferiscono al mutuo un differente grado di tutela dal rischio di eccessivi rialzi delle condizioni. Le rate sono mensili.
Per l'erogazione del mutuo, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso il Finanziatore o le Banche del Gruppo Intesa Sanpaolo o presso Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio Bancoposta. L'erogazione del mutuo avverrà mediante bonifico bancario su conto corrente bancario o postale.
Il Cliente deve assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, fulmine esplosione e scoppio. Per i requisiti minimi e le caratteristiche della polizza incendio si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente documento informativo.
A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado su un immobile situato in Italia. Il Finanziatore può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.
Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito incaricato dal Finanziatore con costi a carico del Cliente. Tali costi, qualora già sostenuti dal Finanziatore, sono dovuti anche in caso di rinuncia da parte del cliente alla concessione del mutuo. Le spese di perizia non sono dovute per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.

Mutuo BancoPosta può essere concesso per le seguenti finalità:

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

Il Mutuo BancoPosta è rivolto a clienti consumatori di età superiore ai 18 anni alla stipula residenti in Italia con redditi percepiti in euro.

I Piani di Rimborso

In relazione alle sue esigenze finanziarie, il Cliente può scegliere uno tra i seguenti piani di rimborso:

- Piano Base (Mutuo a tasso variabile);
- Misto (Mutuo a tasso misto);

A cosa servono:

- il Piano Base e Misto, si possono applicare ai contratti di mutuo aventi ad oggetto un immobile a uso abitativo, situato in Italia, con le seguenti finalità:
  - acquisto;
  - portabilità tramite surroga.

È possibile finanziare fino all'80% del valore dell'immobile. Per valore dell'immobile si intende il minore tra il valore indicato nel compromesso di acquisto (relativamente alla spesa sostenuta dal Cliente) e il valore dell'immobile a garanzia stimato da un perito appositamente incaricato. In caso di Surroga, per valore dell'immobile si intende il valore di perizia.

In tutti i casi:

- è possibile intestare il mutuo sino ad un massimo di 4 soggetti;
- possono essere presenti al massimo 2 fideiussori e/o terzi datori di ipoteca;
- i cittadini stranieri (sia comunitari che extra comunitari) devono risiedere in Italia da almeno 12 mesi.

Caratteristiche Piani di Rimborso

Piano Base

Il Piano Base si caratterizza per il tasso di interesse e la rata di ammortamento che variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1 mese o MRO della BCE) stabilito contrattualmente.

Misto

Il Piano Misto permette di personalizzare il piano di ammortamento modificando nel tempo la tipologia di tasso scelta inizialmente. Infatti il tasso di interesse, variabile per il primo periodo (triennale o quinquennale), può cambiare o restare tale a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il Piano Misto è disponibile nelle varianti Triennale e Quinquennale: l'ammortamento del mutuo inizia a tasso variabile e il Cliente può scegliere gratuitamente, ogni 3 o 5 anni, il tasso di ammortamento, fisso o variabile, per il periodo successivo. In mancanza dell'esercizio dell'opzione il mutuo verrà regolato a tasso variabile.

Mutuo BancoPosta Giovani

Con "Mutuo BancoPosta Giovani" a tasso variabile si identifica il mutuo ipotecario BancoPosta variabile che può essere concesso solo a clienti consumatori di età inferiore a 36 anni (si intende di età compresa tra 35 anni e 6 mesi al momento della richiesta) per la finalità di acquisto prima casa di immobili situati in Italia.

I Piani di rimborso

Mutuo BancoPosta Giovani consente di finanziare fino all' 80% del valore dell'immobile (pari al 70% in caso di lavoratori atipici) con il piano di rimborso Piano Base (per le caratteristiche del piano di rimborso si rinvia alla Sezione precedente "Mutuo BancoPosta Acquisto, Mutuo BancoPosta Surroga – Tipologia Tasso Variabile e Tasso Misto partenza Variabile").

Mutuo BancoPosta Giovani è disponibile anche per i clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici). In questo caso il mutuo può avere un importo massimo di 300.000 euro e deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile situato in Italia su cui viene iscritta l'ipoteca (con un massimo di 2 intestatari).

È inoltre sempre necessaria la presenza di un fideiussore (soggetto con rapporto di parentela o similare non atipico) oppure la cointestazione* con un soggetto non atipico (sempre con età inferiore a 36 anni per poter restare nella versione di prodotto per i clienti Giovani).

I lavoratori atipici devono essere assunti a tempo determinato da più di 6 mesi, avere un contratto di lavoro con durata residua di almeno 4 mesi dalla richiesta di mutuo ed aver lavorato almeno 18 mesi negli ultimi 2 anni. Per i cittadini non italiani è necessaria un'anzianità lavorativa di almeno tre anni.

* In caso di cointestazione, tutti i clienti devono avere un'età inferiore a 36 anni (si intende un'età compresa tra 35 anni e 6 mesi al momento della richiesta).

Opzioni aggiuntive

Mutuo BancoPosta Acquisto, Mutuo BancoPosta Giovani e Mutuo BancoPosta Surroga consentono al Cliente di abbinare al piano di rimborso prescelto (escluso piano Misto), nel rispetto delle regole di compatibilità, le seguenti opzioni di flessibilità personalizzando sempre più la soluzione più adatta alle sue esigenze finanziarie.

Sospensione rate
(non prevista per il piano Misto)

La Sospensione rate consente al Cliente di sospendere il pagamento di un massimo di 6 rate consecutive. L'opzione può essere attivata al massimo per 3 volte nel corso della vita del mutuo. Pertanto, a seguito dell'esercizio della Sospensione rate, la durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione (fino ad un massimo di 18).

La Sospensione rate può essere attivabile:

- tramite apposito modulo di richiesta firmato da tutti i mutuatari;
- se sono passati almeno 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo;
- se i pagamenti delle rate sono regolari.

Tra un periodo di sospensione delle rate ed il successivo è necessario che siano state regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo.

Nei periodi di sospensione delle rate maturano gli interessi calcolati al tasso stabilito dal contratto. Tali interessi sono pagati dal mutuatario al termine del periodo di sospensione, dividendo l'importo dovuto in parti costanti sulle restanti rate del finanziamento.

Flessibilità durata
(non prevista per il piano Misto)

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

- tramite richiesta scritta firmata da ciascun mutuatario;
- dopo 12 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo;
- in presenza di pagamenti regolari delle rate;
- non durante il periodo di sospensione rate;
- per una sola volta nel corso della durata del mutuo;
- se alla nuova scadenza del mutuo l'età della parte mutuataria (o del più anziano in caso di cointestazione) non supera i 76 anni (ovvero 77 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

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

Durata del finanziamento

Alla durata prevista per la tipologia di piano si somma il periodo di preammortamento tecnico. Tale periodo decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni).

Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.

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.Bancad'italia.it, presso tutti gli Uffici Postali e sui siti internet dell'Intermediario del Credito e del Finanziatore, sezione "Trasparenza", i cui indirizzi sono indicati nella sezione "Informazioni sul Finanziatore e sull'intermediario del credito" del presente documento informativo.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

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

Mutuo BancoPosta Acquisto - Surroga Tasso Variabile - Piano Base (durata 30 anni-importo 100.000€)	TAEG	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal Cliente
- finalità acquisto				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,241%	€ 98.760,00	€ 74.154,59	€ 172.914,59
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,496%	€ 98.760,00	€ 79.254,12	€ 178.014,12
- finalità portabilità tramite surroga				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,238%	€ 100.000,00	€ 75.030,24	€ 175.030,24
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,491%	€ 100.000,00	€ 80.160,97	€ 180.160,97
Mutuo BancoPosta Giovani Tasso Variabile - Piano Base (durata 30 anni) - Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa				
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,241%	€ 98.760,00	€ 74.154,59	€ 172.914,59
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,496%	€ 98.760,00	€ 79.254,12	€ 178.014,12
Mutuo BancoPosta Variabile - Misto primo periodo a tasso variabile (durata 30 anni - importo 100.000 €)				
- finalità abitativa				
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale (Indicizzato Euribor 1 mese)	4,239%	€ 98.760,00	€ 74.138,59	€ 172.898,59
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale (Indicizzato Euribor 1 mese)	4,239%	€ 98.760,00	€ 74.138,59	€ 172.898,59
- finalità portabilità tramite surroga				

Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Triennale (Indicizzato Euribor 1 mese)	4,236%	€ 100.000,00	€ 75.014,24	€ 175.014,24
Finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile Quinquennale (Indicizzato Euribor 1 mese)	4,236%	€ 100.000,00	€ 75.014,24	€ 175.014,24

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/05/2025 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.

Sono stati considerati gli interessi di preammortamento tecnico, gli interessi di ammortamento e le spese, ove previste, relative a: istruttoria[1], perizia[2], incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento[3], comunicazioni di legge[3], imposta sostitutiva[4], assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato[5].

[1] le spese di istruttoria, ove previste, sono considerate pari a 600 euro (in caso di clienti con età inferiore a 36 anni che acquistano la prima casa, pari a € 600).

[2] tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) pari a € 390.

[3] le spese relative all'incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento e alle comunicazioni di legge (in formato cartaceo o online) sono pari a zero.

[4] l'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa). Nel caso di finalità portabilità tramite surroga l'imposta sostitutiva è esente.

[5] Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile distribuita da Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio BancoPosta. In caso di esercizio delle opzioni di flessibilità (allungamento/riduzione durata e sospensione rata) la polizza prevede la copertura flessibile in base all'andamento del piano di ammortamento. **Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione** (non appartenente al Gruppo Poste Italiane S.p.A. o al Gruppo Intesa Sanpaolo) che offra le coperture richieste dal Finanziatore; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore del Finanziatore.

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato (*)

Durata massima specifico prodotto	Importo premio
Stima valore assicurabile (calcolato come 80% del valore commerciale dell'immobile) per rapporto loan to value fino a 80% : 100.000 euro	
30 Piano Base	496,00
30 Piano Misto	480,00

(*) l'importo della Polizza utilizzato per il calcolo dell'esempio è la Polizza Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile distribuita da Poste Assicura S.p.A. - Gruppo Poste Italiane S.p.A. . L'importo è stato calcolato applicando il tasso lordo fisso dello 0,16 per mille alla somma assicurata (pari al Valore Assicurabile risultante dalla perizia), moltiplicato per gli anni di durata originaria del contratto. La polizza Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile abbinata in presenza di acquisto delle opzioni aggiuntive, prevede una copertura flessibile in base all'andamento del piano di ammortamento del mutuo. In caso di esercizio di tali opzioni, sarà previsto in automatico l'adeguamento della copertura assicurativa.

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

.

Dettaglio delle condizioni economiche.

Piano Base

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%
Importo Massimo finanziabile	**In caso di finalità:** • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. In caso di lavoratori atipici con età inferiore ai 36 anni l'importo massimo è comunque non superiore a € 300.000 e rapporto loan to value fino al 70%. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria e comunque non superiore all'80% del valore di perizia. L'importo minimo finanziabile è sempre pari a € 50.000
Durata	• 10 - 15 - 20 - 25 - 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia. • Il Finanziatore può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Tassi	Con rapporto loan to value fino all'80,00%
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Variabile: indice di riferimento più spread. (sez. Indice di riferimento / Spread) Il TAN applicato nel corso del preammortamento tecnico e dell'ammortamento varierà in base all'andamento dell'indice di riferimento rilevato come specificato alla sezione "Indice di riferimento" sotto riportata. Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.
Indice di riferimento	A scelta del Cliente: - **Euribor lettera 1 mese base (360)** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. - **MRO** (Main Refinancing Operations) fissato dalla Banca Centrale Europea vigente il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula.

SPREAD

Durata	Spread
Rapporto loan to value fino al 50,00% - Euribor 1 mese - finalità acquisto	
10 anni	1,55%
15 anni	1,55%
20 anni	1,65%
25 anni	1,75%
30 anni	1,75%
Rapporto loan to value fino al 50,00% MRO di BCE - finalità acquisto	

10 anni	1,55%
15 anni	1,55%
20 anni	1,65%
25 anni	1,75%
30 anni	1,75%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. - Euribor 1 mese - finalità acquisto	
10 anni	1,60%
15 anni	1,60%
20 anni	1,65%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70,00%. MRO di BCE - finalità acquisto	
10 anni	1,60%
15 anni	1,60%
20 anni	1,65%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Rapporto loan to value dal 70,01% all' 80,00%. - Euribor 1 mese - finalità acquisto	
10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,75%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Rapporto loan to value dal 70,01% all' 80,00%. MRO di BCE - finalità acquisto	
10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,75%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. Euribor 1 mese - finalità Portabilità tramite surroga	
10 anni	1,65%
15 anni	1,65%
20 anni	1,75%
25 anni	1,85%
30 anni	1,85%
Rapporto loan to value fino al 50,00%. MRO di BCE - finalità Portabilità tramite surroga	
10 anni	1,65%
15 anni	1,65%
20 anni	1,75%
25 anni	1,85%
30 anni	1,85%
Rapporto loan to value dal 50,01% al 70%. Euribor 1 mese - finalità Portabilità tramite surroga	
10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,75%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Rapporto loan to value fino dal 50,01% al 70%. MRO di BCE - finalità Portabilità tramite surroga	

10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,75%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Rapporto loan to value dal 70,01% al 80%. Euribor 1 mese - finalità Portabilità tramite surroga	
10 anni	1,80%
15 anni	1,80%
20 anni	1,85%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Rapporto loan to value fino dal 70,01% al 80,00%. MRO di BCE - finalità Portabilità tramite surroga	
10 anni	1,80%
15 anni	1,80%
20 anni	1,85%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Rapporto loan to value fino all'50,00% Euribor 1 mese - Clienti con età inferiore a 36 anni e Finalità Acquisto Prima Casa.	
10 anni	1,55%
15 anni	1,55%
20 anni	1,65%
25 anni	1,75%
30 anni	1,75%
Rapporto loan to value fino al 50,00% MRO di BCE -Clienti con età inferiore a 36 anni e Finalità Acquisto Prima Casa.	
10 anni	1,55%
15 anni	1,55%
20 anni	1,65%
25 anni	1,75%
30 anni	1,75%
Rapporto loan to value fino dal 50,01% al70% Euribor 1 mese - Clienti con età inferiore a 36 anni e Finalità Acquisto Prima Casa.	
10 anni	1,60%
15 anni	1,60%
20 anni	1,65%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Rapporto loan to value fino dal 50,01 al 70,00% MRO di BCE -Clienti con età inferiore a 36 anni e Finalità Acquisto Prima Casa.	
10 anni	1,60%
15 anni	1,60%
20 anni	1,65%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Rapporto loan to value fino dal 70,01% all'80,00% Euribor 1 mese - Clienti con età inferiore a 36 anni e Finalità Acquisto Prima Casa.	
10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,75%
25 anni	1,80%

30 anni	1,80%
Rapporto loan to value fino dal 70,01% al 80,00% MRO di BCE -Clienti con età inferiore a 36 anni e Finalità Acquisto Prima Casa.	
10 anni	1,70%
15 anni	1,70%
20 anni	1,75%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%

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

Misto

Caratteristiche	Con rapporto loan to value fino all'80,00%
Importo Massimo finanziabile	**Sia per la versione triennale che per la versione quinquennale, in caso di finalità:** • **acquisto**: fino all'80% del valore dell'immobile. • **portabilità tramite surroga**: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria e comunque non superiore all'80% del valore di perizia. L'importo minimo finanziabile è pari a € 50.000.
Durata	Per la versione triennale: 12 - 15 - 21 - 24 - 30 anni, oltre il periodo di preammortamento tecnico. Per la versione quinquennale: 10 - 15 - 20 - 25 - 30 anni oltre il periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.
Garanzie accettate	• Ipoteca su immobile, situato in Italia. • Il Finanziatore può richiedere, in seguito alle valutazioni di merito creditizio del richiedente, ulteriori garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Tassi.	Con rapporto loan to value fino all'80,00%
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	• Se viene scelto il **tasso variabile**: indice di riferimento più spread. (sez.Indice di riferimento / Spread) • Se viene scelto il **tasso fisso in un triennio/quinquennio successivo al primo**: indice di riferimento più spread. (sez. Indice di riferimento / Spread) Qualora la somma algebrica tra il valore dell'indice di riferimento e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.

Indice di riferimento	**Per il variabile, indice di riferimento:** **Euribor lettera 1 mese (base 360)** rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Nel periodo di preammortamento tecnico tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la data di stipula. **Per il fisso, indice di riferimento** (per i trienni successivi al primo): media aritmetica (arrotondata allo 0,05% immediatamente superiore) delle quotazioni giornaliere dell'"Euroirs" a 3 anni lettera rilevate il quart'ultimo, terz'ultimo e penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la decorrenza del relativo triennio di applicabilità. **Per il fisso, indice di riferimento** (per i quinquenni successivi al primo)**:** media aritmetica (arrotondata allo 0,05% immediatamente superiore) delle quotazioni giornaliere dell'"Euroirs" a 5 anni lettera rilevate il quart'ultimo, terz'ultimo e penultimo giorno lavorativo Bancario del mese antecedente la decorrenza del relativo quinquennio di applicabilità. Il tasso effettivamente applicato al contratto, composto da spread sommato all'indice di riferimento, viene determinato al momento della scadenza del triennio/quinquennio in corso.

Spread

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino al 50,00% - finalità acquisto

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,65%
15 anni	1,65%
21 anni	1,65%
24 anni	1,75%
30 anni	1,75%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,65%
15 anni	1,65%
21 anni	1,65%
24 anni	1,75%
30 anni	1,75%

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino dal 50,01% al 70,00% - finalità acquisto

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,65%
15 anni	1,65%
21 anni	1,65%
24 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,65%
15 anni	1,65%
21 anni	1,65%
24 anni	1,80%

30 anni	1,80%

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino dal 70,01% al 80,00% - finalità acquisto

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,75%
15 anni	1,75%
21 anni	1,75%
24 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,75%
15 anni	1,75%
21 anni	1,75%
24 anni	1,80%
30 anni	1,80%

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino al 50,00% finalità Portabilità tramite surroga

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto il **tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,75%
15 anni	1,75%
21 anni	1,75%
24 anni	1,85%
30 anni	1,85%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,75%
15 anni	1,75%
21 anni	1,75%
24 anni	1,85%
30 anni	1,85%

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino dal 50,01% al 70,00%- finalità di surroga

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto il **tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,75%
15 anni	1,75%
21 anni	1,75%
24 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,75%
15 anni	1,75%
21 anni	1,75%
24 anni	1,90%
30 anni	1,90%

Versione triennale. RAPPORTO LTV fino dal 70,01% al 80,00%- finalità di surroga

Durata	Spread
Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo triennio a **tasso variabile** o se viene scelto il **tasso variabile in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,85%
15 anni	1,85%
21 anni	1,85%
24 anni	1,90%
30 anni	1,90%
Indice di riferimento Euroirs 3 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un triennio successivo al primo:**	
12 anni	1,85%
15 anni	1,85%
21 anni	1,85%
24 anni	1,90%
30 anni	1,90%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV fino al 50,00% - finalità di acquisto

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,65%
15 anni	1,65%
20 anni	1,65%
25 anni	1,75%
30 anni	1,75%
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:	
10 anni	1,65%
15 anni	1,65%
20 anni	1,65%
25 anni	1,75%
30 anni	1,75%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV dal 50,01% al 70,00% finalità acquisto

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,65%
15 anni	1,65%
20 anni	1,65%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%
Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:	
10 anni	1,65%
15 anni	1,65%
20 anni	1,65%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV fino dal 70,01% al 80% - finalità di acquisto

Durata	Spread
Indice di riferimento: Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**	
10 anni	1,75%

15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%

Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,75%
15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,80%
30 anni	1,80%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV fino al 50,00% - finalità di surroga

Durata	Spread

Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,75%
15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,85%
30 anni	1,85%

Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,75%
15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,85%
30 anni	1,85%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV fino dal 50,01% al 70,00%- finalità di surroga

Durata	Spread

Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,75%
15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%

Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,75%
15 anni	1,75%
20 anni	1,75%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%

Versione quinquennale. RAPPORTO LTV fino dal 70,01% al 80,00%- finalità di surroga

Durata	Spread

Indice di riferimento Euribor 1 mese. Per il primo quinquennio a **tasso variabile** o se viene scelto **il tasso variabile in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,85%
15 anni	1,85%
20 anni	1,85%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%

Indice di riferimento Euroirs 5 anni. Se viene scelto **il tasso fisso in un quinquennio successivo al primo:**

10 anni	1,85%
15 anni	1,85%
20 anni	1,85%
25 anni	1,90%
30 anni	1,90%

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

Spese comuni a tutti i piani di rimborso.

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	• Finalità acquisto pari a euro: € 600,00 (in caso di Clienti con età inferiore a 36 anni che acquistano la prima casa, pari a € 600,00) • Finalità di portabilità tramite surroga: esente
Perizia tecnica	Pari a € 390 . Sempre esenti per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. I costi sono dovuti anche se il cliente rinuncia alla concessione del mutuo qualora già sostenuti dal Finanziatore, ad eccezione della finalità portabilità tramite surroga.
Polizza Incendio	Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga.
Spese per la gestione del rapporto.	
Gestione pratica	Non previste
Invio comunicazioni:	
Costo emissione comunicazioni di legge cartacea	€ 0,00
Costo emissione comunicazione di legge online	€ 0,00 Per avere le comunicazioni online è necessario registrarsi gratuitamente sul sito www.poste.it. Per maggiori informazioni consulta il paragrafo successivo "comunicazioni"
Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	€ 0,00
Piano di ammortamento.	
Tipo di ammortamento	• Piano Base e Misto: Francese
Tipologia di rata	• Piano Base: Variabile • Misto: Costante per il periodo a tasso fisso; Variabile per il periodo a tasso variabile
Periodicità delle rate	• Mensile

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

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

Tasso di interesse applicato.	Durata del finanziamento (anni).	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale.	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
Mutuo Bancoposta Acquisto - Tasso Variabile - Piano Base.				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).				
3,860%	10 anni	€ 1.005,81	€ 1.103,19	€ 913,88
3,860%	15 anni	€ 732,69	€ 836,31	€ 637,08
3,910%	20 anni	€ 601,25	€ 711,25	€ 501,63
3,960%	25 anni	€ 525,63	€ 641,86	€ 421,91
3,960%	30 anni	€ 475,11	€ 596,98	€ 367,62
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO).				
4,100%	10 anni	€ 1.017,21	€ 1.115,23	€ 924,62
4,100%	15 anni	€ 744,71	€ 849,27	€ 648,12
4,150%	20 anni	€ 613,91	€ 725,11	€ 513,02
4,200%	25 anni	€ 538,94	€ 656,58	€ 433,66
4,200%	30 anni	€ 489,02	€ 612,47	€ 379,70
Mutuo Bancoposta Surroga - Tasso Variabile - Piano Base.				
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).				
3,960%	10 anni	€ 1.010,55	€ 1.108,20	€ 918,34
3,960%	15 anni	€ 737,69	€ 841,70	€ 641,67
4,010%	20 anni	€ 606,51	€ 717,01	€ 506,36
4,060%	25 anni	€ 531,16	€ 647,97	€ 426,78
4,060%	30 anni	€ 480,88	€ 603,41	€ 372,63
Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO).				
4,200%	10 anni	€ 1.021,98	€ 1.120,28	€ 929,12
4,200%	15 anni	€ 749,75	€ 854,70	€ 652,76
4,250%	20 anni	€ 619,23	€ 730,93	€ 517,81
4,300%	25 anni	€ 544,54	€ 662,76	€ 438,61
4,300%	30 anni	€ 494,87	€ 618,97	€ 384,80
Mutuo BancoPosta Giovani Acquisto - Tasso Variabile - Piano Base. Clienti con età inferiore a 36 anni e finalità acquisto prima casa				
Finanziamenti fino all'80%% del valoredell'immobile (Indicizzato Euribor 1 mese).				
3,860%	10 anni	€ 1.005,81	€ 1.103,19	€ 913,88
3,860%	15 anni	€ 732,69	€ 836,31	€ 637,08
3,910%	20 anni	€ 601,25	€ 711,25	€ 501,63
3,960%	25 anni	€ 525,63	€ 641,86	€ 421,91
3,960%	30 anni	€ 475,11	€ 596,98	€ 367,62
Finanziamenti fino all'80% del valore dell'immobile (Indicizzato MRO).				
4,100%	10 anni	€ 1.017,21	€ 1.115,23	€ 924,62
4,100%	15 anni	€ 744,71	€ 849,27	€ 648,12
4,150%	20 anni	€ 613,91	€ 725,11	€ 513,02
4,200%	25 anni	€ 538,94	€ 656,58	€ 433,66
4,200%	30 anni	€ 489,02	€ 612,47	€ 379,70
Mutuo BancoPosta Acquisto - Tasso Misto - Partenza Variabile				
Triennale (primo triennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (indicizzato Euribor 1 mese).				
3,910%	12 anni	€ 871,16	€ 971,20	€ 777,62
3,910%	15 anni	€ 735,19	€ 839,00	€ 639,37
3,910%	21 anni	€ 582,40	€ 693,61	€ 482,03

3,960%	24 anni	€ 538,50	€ 653,56	€ 435,55
3,960%	30 anni	€ 475,11	€ 596,98	€ 367,62
Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (indicizzato Euribor 1 mese)				
3,910%	10 anni	€ 1.008,18	€ 1.105,69	€ 916,11
3,910%	15 anni	€ 735,19	€ 839,00	€ 639,37
3,910%	20 anni	€ 601,25	€ 711,25	€ 501,63
3,960%	25 anni	€ 525,63	€ 641,86	€ 421,91
3,960%	30 anni	€ 475,11	€ 596,98	€ 367,62
Mutuo Bancoposta Surroga - Tasso Misto - Partenza Variabile				
Triennale (primo triennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (indicizzato Euribor 1 mese).				
4,010%	12 anni	€ 876,01	€ 976,37	€ 782,14
4,010%	15 anni	€ 740,19	€ 844,40	€ 643,97
4,010%	21 anni	€ 587,71	€ 699,44	€ 486,78
4,060%	24 anni	€ 543,98	€ 659,61	€ 440,39
4,060%	30 anni	€ 480,88	€ 603,41	€ 372,63
Quinquennale (primo quinquennio). Finanziamenti fino a 80% del valore dell'immobile (indicizzato Euribor 1 mese).				
4,010%	10 anni	€ 1.012,93	€ 1.110,71	€ 920,58
4,010%	15 anni	€ 740,19	€ 844,40	€ 643,97
4,010%	20 anni	€ 606,51	€ 717,01	€ 506,36
4,060%	25 anni	€ 531,16	€ 647,97	€ 426,78
4,060%	30 anni	€ 480,88	€ 603,41	€ 372,63

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 presso gli Uffici Postali e sui siti internet dell'Intermediario del Credito e del Finanziatore, nella sezione dedicata alla Trasparenza, i cui indirizzi sono indicati nella sezione "Informazioni sul Finanziatore e sull'Intermediario del Credito" del presente documento informativo.

Ultima rilevazione degli indici di riferimento.

I dati esposti nel presente documento sono definiti sulla base degli indici di riferimento rilevati alla data indicata.

Data	Valore - Euribor 1 mese	Valore - MRO della BCE
29/04/2025	2,160%	2,400%

Servizi accessori

Polizza incendio

Il Cliente è tenuto ad assicurare, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, esplosione e scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento.

La polizza deve prevedere le seguenti coperture:

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

L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicato dal Finanziatore al cliente sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione, diversa dal finanziatore, iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali"*.

A tal fine, il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere la Polizza Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile, distribuita da BancoPosta S.p.A. o altra polizza scelta liberamente dal mercato.

Si segnala che, nel caso in cui il Finanziatore ravvisasse la presenza di altre consistenti categorie di rischio riguardanti immobili speciali per tipologia o ubicazione, potrà richiederne ulteriore specifica copertura. A scopo di esempio si cita la garanzia per fenomeni atmosferici, acqua condotta, fumo, terremoto, inondazioni, allagamenti, sovraccarico di neve, atti terroristici, ecc.

La polizza deve in ogni caso essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dal Finanziatore. Non è previsto il vincolo a favore del Finanziatore se il Cliente sceglie una delle polizze indicate distribuite da Poste Italiane – Patrimonio BancoPosta o altra polizza incendio del Gruppo Intesa Sanpaolo.

Per i mutui con portabilità per surroga, nel caso in cui l'immobile a garanzia del finanziamento sia già assicurato con una polizza incendio avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, il cliente potrà mantenere tale polizza, purché abbia le caratteristiche sopra indicate, chiedendo alla compagnia di assicurazione la variazione del vincolo a favore del Finanziatore. Qualora la polizza posseduta non abbia le caratteristiche previste dal Finanziatore, il cliente ne potrà chiedere l'integrazione alla compagnia."

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

Polizza Posteprotezione Incendio Mutui di Poste Assicura S.p.A.

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, l'Intermediario propone la polizza Posteprotezione Incendio Mutui, un prodotto di Poste Assicura S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, fulmine, esplosione e scoppio dell'abitazione ad uso civile per tutta la durata del finanziamento.

I premi della Polizza incendio sono i seguenti:

- Posteprotezione Incendio Mutui New: pari al tasso lordo fisso del 0,12 per mille. È la polizza abbinabile nel caso in cui il cliente non acquisti le opzioni di flessibilità (oppure non siano disponibili per il prodotto scelto).
- Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile: pari al tasso lordo fisso del 0,16 per mille. È la polizza abbinabile nel caso in cui il cliente acquisti le opzioni di flessibilità e pertanto la copertura assicurativa seguirà l'andamento del piano di ammortamento del mutuo qualora il cliente eserciti le opzioni aggiuntive.

Il premio della Polizza Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile si ottiene applicando il tasso lordo fisso dello 0,16 per mille alla somma assicurata (pari al Valore Assicurabile risultante dalla perizia redatta dai periti e dagli estimatori incaricati dal Finanziatore) moltiplicato per gli anni di durata originaria del contratto. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione. Al verificarsi di un sinistro l'indennizzo è determinato entro il limite della somma assicurata e non può superare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato.

La polizza Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile, distribuita da Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta, in caso di abbinamento delle opzioni aggiuntive al piano di rimborso prescelto, prevede la copertura flessibile in base

all'andamento del piano di ammortamento del mutuo, con una durata massima di 40 anni. In caso di esercizio di tali opzioni, sarà previsto in automatico l'allungamento della copertura assicurativa.

La polizza Posteprotezione Incendio Mutui New è distribuita da Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta qualora il cliente non scelga di abbinare le opzioni aggiuntive al piano di rimborso del mutuo.
La polizza distribuita da Banco Poste S.p.A. – Patrimonio BancoPosta non prevede il vincolo a favore del Finanziatore.

Il Premio, il cui onere è completamente a carico dell'Assicurato, può essere corrisposto alle Società, alternativamente:

- tramite il Finanziatore al momento dell'erogazione del Mutuo, in forza dello specifico mandato conferito. Tale modalità di pagamento non è prevista in caso di mutuo con finalità di portabilità tramite surroga;
- direttamente dal cliente tramite addebito diretto SEPA, sul conto corrente indicato dallo stesso.

Il Cliente può recedere annualmente dal contratto di polizza, ottenendo la restituzione del premio pagato e non goduto, ma deve provvedere alla pronta sostituzione della copertura al fine di evitare le conseguenze previste dall'inosservanza degli obblighi contrattuali.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del finanziamento.

In tal caso il Cliente ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato, al netto delle imposte dovute, relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di perfezionamento dell'estinzione o del trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria delle coperture assicurative. La Compagnia trattiene un costo amministrativo di 10,00 euro.
In alternativa, l'Assicurato potrà richiedere il mantenimento della Copertura fino alla scadenza contrattuale.

In caso di estinzione anticipata parziale del mutuo, le coperture assicurative resteranno in vigore alle condizioni originariamente pattuite fino alla scadenza della polizza.

La Polizza Posteprotezione_Incendio Mutui non assicura gli immobili prefabbricati in legno; per tale tipologia di beni dovrà quindi essere acquistata una specifica copertura assicurativa attraverso la sottoscrizione di una polizza con una compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".

Per il dettaglio delle coperture e dei relativi limiti, dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al set informativo della polizza Incendio Mutui disponibile sul sito internet della Compagnia wwww.poste-assicura.it e presso gli Uffici Postali.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. L'assicurato potrà recedere dal contratto di polizza entro 60 giorni dalla data di efficacia della copertura. Inoltre, potrà recedere dalla polizza in corso di contratto dando disdetta, con preavviso di almeno 30 giorni da ogni ricorrenza annuale. Per ulteriori dettagli si rimanda al set informativo della polizza Incendio Mutui disponibile sul sito internet della Compagnia wwww.poste-assicura.it e presso gli Uffici Postali.

Atteso, peraltro, che, in base alle condizioni contrattuali del mutuo, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca deve essere assicurato contro i danni causati da incendio, esplosione e scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento, contestualmente alla richiesta di recesso dalla polizza, il cliente dovrà presentare al Finanziatore, in sostituzione, una copertura assicurativa analoga stipulata presso una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".
Tale polizza dovrà essere vincolata a favore del Finanziatore e consegnata al medesimo alla data di richiesta del recesso.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	**Per tutti i Piani di Rimborso:** Tasso di interesse pro tempore vigente durante la mora + 2,00%
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista. A carico del Finanziatore per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	non applicabile
Flessibilità durata	€ 150,00. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
Sospensione pagamento rate	€ 150,00. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
Variazione (riduzione)/ Restrizione Ipoteca	€ 75,00 oltre agli oneri notarili
Accollo/Voltura Mutuo	€ 100,00 oltre agli oneri notarili
Estinzione anticipata	Esente
Abbandono domanda di finanziamento	Sono percepiti, qualora la valutazione tecnica dell'immobile sia stata già eseguita da periti o da società di valutazione immobiliare, i costi relativi allo svolgimento dell'incarico peritale. Sono escluse dal percepimento di spese o oneri di qualsiasi natura le domande di finanziamento con finalità di portabilità tramite surroga.
Cancellazione ipoteca qualora eseguita, per espressa richiesta del Cliente, a mezzo di atto notarile (*)	Esente, fatti salvi gli oneri notarili
Rinnovazione Ipoteca	€ 130,00
Rilascio certificato di sussistenza del credito	€ 51,00

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

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria**: 40 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui:
  - risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
  - emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti (ad esempio in presenza di immobile concesso a garanzia del mutuo derivante da donazione);
  - venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente.
- **Disponibilità dell'importo** (tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
  - *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme*: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula;
  - *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme*: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

Nel caso di mutui per "acquisto" e "portabilità tramite surroga" il finanziamento si perfeziona di norma con il "contratto unico" che prevede l'erogazione immediata della somma mutuata. In alcuni casi il Finanziatore può scegliere

di rendere disponibile la somma mutuata al Cliente solo dopo il consolidamento dell'ipoteca (ad esempio in presenza di soggetti fallibili, evidenza di iscrizioni o di formalità pregiudizievoli, pagamento differito del prezzo di compravendita, esistenza di vincoli di interesse storico, contratti di compravendita soggette a condizioni sospensive).

Altro

Conto corrente

Per l'erogazione del mutuo non è necessario che il Cliente sia titolare di un conto corrente presso Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta o presso il Finanziatore o Banche del Gruppo Bancario del Finanziatore. L'erogazione sarà effettuata mediante bonifico su un qualsiasi conto corrente bancario o postale.

Il rimborso del mutuo dovrà essere effettuato in rate mensili posticipate comprensive di capitale ed interessi.
Le singole rate di rimborso e gli altri importi eventualmente dovuti in forza del contratto di mutuo saranno corrisposti al Finanziatore mediante addebito automatico su conto corrente del Richiedente. A tal fine, il Richiedente sottoscrive in fase di richiesta del mutuo apposita autorizzazione all'addebito in conto corrente SEPA CORE DIRECT DEBIT e riconosce che la previsione dell'atto di mutuo, riportante le scadenze e il relativo piano di ammortamento, costituisce a tutti gli effetti idoneo preavviso ai fini dell'addebito diretto delle rate, nonché di ogni altro importo eventualmente dovuto.
Il cliente, durante l'ammortamento del mutuo, potrà richiedere eventualmente di rimborsare le rate tramite l'emissione di bollettini MAV.

Polizza PosteProtezione Mutuo

La Polizza Posteprotezione Mutuo è una polizza facoltativa realizzata da Poste Vita S.p.A. e Poste Assicura S.p.A., sottoscrivibile dal mutuatario che abbia manifestato esigenze assicurative in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono pregiudicare la sua capacità di produrre reddito quali ad esempio la perdita di impiego.
Il cliente può scegliere di tutelarsi dagli eventi elencati attraverso le seguenti garanzie:

- Vita: per il decesso conseguente a infortunio o malattia
- Invalidità Totale Permanente: in caso di invalidità totale permanente da infortunio o malattia non inferiore al 39%
- Malattia Grave: prevede un Indennizzo forfettariamente calcolato come somma di 12 rate mensili come risultante dal piano di ammortamento al momento del Sinistro, fermo il limite massimo dell'ammontare residuo del debito in linea capitale alla data del Sinistro e il limite massimo in 2.000,00 Euro per singola rata mensile.

La durata della polizza coincide con quella del mutuo.

La polizza Posteprotezione Mutuo e la polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile prevedono il pagamento di un Premio unico, il cui importo è indicato nel Modulo di Adesione.

Il Premio, il cui onere è completamente a carico dell'Assicurato, può essere corrisposto alle Società, alternativamente:

a) tramite il Finanziatore al momento dell'erogazione del Mutuo, con decurtazione dell'importo dal capitale finanziato (importo del contratto di credito). Tale modalità di pagamento non è prevista in caso di mutuo con finalità di portabilità tramite surroga;
b) direttamente dal cliente tramite addebito diretto SEPA, sul conto corrente indicato dallo stesso.

Nel caso di cui alla precedente lettera a) la richiesta della polizza facoltativa contestualmente al mutuo potrà essere effettuata esclusivamente nel caso in cui l'importo del premio della polizza non determina:

- il superamento dell'LTV massimo previsto dal finanziamento o
- l'applicazione della fascia di LTV successiva con conseguente aumento del TAN applicato al capitale finanziato (importo del contratto di credito) se il finanziamento prevede TAN diversi per fasce di LTV.

La Polizza Posteprotezione Mutuo è disponibile in due versioni:

- Posteprotezione Mutuo: è la polizza abbinabile nel caso in cui il cliente non acquisti le opzioni di flessibilità (oppure non siano disponibili per il prodotto scelto).
- Posteprotezione Mutuo Flessibile: è la polizza abbinabile nel caso in cui il cliente acquisti le opzioni di flessibilità e pertanto la copertura assicurativa seguirà l'andamento del piano di ammortamento del mutuo qualora il cliente eserciti le opzioni aggiuntive.

In caso di rimborso anticipato parziale del mutuo, le Società restituiranno automaticamente, ciascuna per la quota di competenza ed al netto delle imposte, la parte di Premio pagato relativa al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, commisurata alla quota di debito rimborsata anticipatamente.

In caso di anticipata estinzione totale del Mutuo, qualora non risultino Sinistri aperti, l'efficacia delle coperture assicurative cessa a decorrere dalle ore 24:00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione. Le Società restituiranno automaticamente, ciascuna per la quota di propria competenza ed al netto delle imposte, la parte di Premio pagato relativa al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle spese amministrative sostenute per la gestione della pratica, pari a Euro 20,00.

La polizza Posteprotezione Mutuo NON è vincolante per ottenere il finanziamento né per ottenerlo a condizioni agevolate: il medesimo mutuo viene offerto anche senza polizza, alle stesse condizioni economiche.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.
L'assicurato potrà recedere dal contratto di polizza entro 60 giorni dalla data di efficacia della copertura. Inoltre, potrà recedere dalle sole coperture danni in corso di contratto dando disdetta con preavviso di almeno 60 giorni da ogni ricorrenza annuale.

In caso di esercizio di tale diritto, il contratto di finanziamento resta comunque valido ed efficace.

Per il dettaglio della copertura, dei relativi limiti (carenza, esclusioni), dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione, delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, delle modalità di calcolo del premio pagato e non goduto previsto in caso di estinzione anticipata/surroga passiva e per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al set informativo della polizza Posteprotezione Mutuo disponibile sui siti internet delle Compagnie www.postevita.it e www.poste-assicura.it e presso gli Uffici Postali che distribuiscono il prodotto di finanziamento ad esse abbinato.

Esempi di costo della Polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile:

Durata massima specifico prodotto (in anni).	Importo premio Vita+ ITP + malattia grave
30 anni Piano Base (*)	**8.120,00**
30 anni Misto (**)	**8.590,00**

(*) in caso di Cliente che assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro.
(**) in caso di Cliente che assicura un capitale pari all'importo del mutuo per tutta la durata del mutuo stesso. L'importo del mutuo è pari a 100.000,00 euro. L'importo del premio indicato è quello relativo alla polizza Polizza Posteprotezione Mutuo.

A titolo esemplificativo, rispetto a un mutuo richiesto di 100.000 euro a 30 anni, se il Cliente richiede anche la polizza ProtezioneMutuo Flessibile, l'importo del mutuo sarà pari a **€ 108.930,00** (valore comprensivo dell'importo del premio di polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile) e la rata del mutuo - calcolata al tasso variabile **3,960%** Piano Base con rapporto LTV fino all'80% valido per il mese in corso - risulterà superiore di **€ 42,43** rispetto alla rata indicata nella sezione "Calcolo esemplificativo dell'importo della rata" e pari a **€ 517,54** , calcolata su un mutuo di 100.000 euro.

Comunicazioni

Le comunicazioni inerenti il mutuo saranno inviate all'indirizzo di residenza del primo richiedente/mutuatario indicato nella richiesta di mutuo/atto di mutuo, salvo eventuali successive variazioni che dovranno essere comunicate al Finanziatore tramite lettera raccomandata.

Successivamente all'erogazione del mutuo, tutti i richiedenti/mutuatari potranno attivare la rendicontazione online, se registrati al sito www.poste.it accedendo dalla propria area personale, oppure previa registrazione gratuita al sito www.poste.it. L'attivazione della rendicontazione online non comporta l'interruzione dell'invio delle comunicazioni in modalità cartacea al primo richiedente mutuatario.

In caso di variazione dei dati anagrafici o dell'indirizzo di residenza, la modifica andrà richiesta al Finanziatore inviando una raccomandata al seguente indirizzo e allegando la documentazione: Intesa Sanpaolo S.p.A. – Direzione Centrale Operations Lending Support Sestiere San Marco 4216 30124 Venezia oppure una mail all'indirizzo assistenza.stipule@intesasanpaolo.com .

Alla richiesta dovrà essere sempre allegata la copia della carta d'identità e in caso di variazione dell'indirizzo di residenza anche il certificato di residenza aggiornato o relativa autocertificazione.

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati in fase di domanda del finanziamento il prima possibile e comunque entro 60 giorni dalla eventuale richiesta della Banca di integrare la documentazione già presentata. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

	Tutti	**Cittadino straniero appartenente all'Unione**	**Cittadino straniero non appartenente all'Unione**	**Lavoratore dipendente o Pensionato**	**Lavoratore autonomo/socio**
Documenti anagrafici-reddituali	Documento di riconoscimento dei richiedenti, fideiussori e terzi datori di ipoteca	Certificato storico di residenza in carta libera (in originale) per ogni intestatario	Certificato storico di residenza in carta libera (in originale) per ogni intestatario	Ultima busta paga	Ultime due dichiarazioni (in originale) dei redditi (modello unico o 730)
	Codice fiscale dei richiedenti fideiussori e terzi datori di ipoteca	Attestazione iscrizione anagrafica di cittadino dell'Unione Europea	Permesso di soggiorno in corso di validità	Ultimo CUD o 730 con ricevute presentazione	Copia mod. F24
	Stato di famiglia	Dichiarazione di anzianità di lavoro rilasciata dal datore di lavoro (se non indicata in bista paga)		Ultimo cedolino della pensione	Quietanza pagamento mod. F24 o ricevuta telematica di pagamento dello stesso
	Certificato di matrimonio			Modello Obis-M	Iscrizione albo professionale
	Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale				Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone
	Documentazione				

	altri redditi non rientranti nell'ultimo modello unico/CUD o 730				Ultimo bilancio societario in caso di società di capitali
	Assegni incassati/versati (caparra				Iscrizione alla CCIAA soggetti/società
	Copia estratti conto altre banche				Estratto Conto ultimi tre mesi (se non titolare c/c (BancoPosta)
	Estratto Conto ultimi tre mesi (se non titolare c/c BancoPosta				
	Copia deposito titoli altre banche				
Documenti Tecnici sull'immobile	Planimetria catastale				
	Titolo di provenienza (ultimo atto utile di provenienza)				
	Visura catastale				
	Compromesso/ preliminare d'acquisto				
	Quietanza ultima rata pagati finanziamento originario (in caso di surroga)				
	Copia atto di finanziamento originario con della nota di iscrizione ipotecaria (in caso di surroga)				
	Copia atto di donazione (in caso di donazione)				
	Certificato storico di famiglia del donante o stato di famiglia integrale (in caso di donazione)				
	Attestato di Prestazione Energetica (APE)*				

* E' il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile e deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'APE – per la sola finalità Acquisto - che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca, almeno 10 gg prima della stipula del mutuo.

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

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata

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

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili al Finanziatore tutte le somme dovute dal Cliente per l'estinzione totale anticipata del contratto, il Finanziatore provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

Per eventuali reclami si potrà rivolgere a Servizio Reclami e Disconoscimenti Intesa Sanpaolo S.p.A. – Piazza San Carlo 156 – 10121 Torino tramite posta ordinaria o inviare una e-mail alla casella assistenza.reclami@intesasanpaolo.com o PEC alla casella assistenza.reclami@pec.intesasanpaolo.com o a mezzo fax al numero 011/0937350.
Potrà altresì presentare reclamo a Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio BancoPosta esclusivamente in forma scritta, anche compilando la specifica "Lettera di reclamo per servizi BancoPosta" disponibile sul sito poste.it, con una delle seguenti modalità:
tramite posta ordinaria o, a scelta del Cliente, con posta raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata a Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta – Gestione Reclami - Viale Europa 190 - 00144 Roma;
via fax al numero 0659580160;
presso un Ufficio Postale;
tramite Posta Elettronica Certificata o Posta Elettronica ordinaria all'indirizzo reclami.bancoposta@pec.posteitaliane.it;
via telematica, utilizzando l'apposito form online "Reclamo online servizi finanziari BancoPosta", disponibile sul sito www.poste.it.
Poste Italiane deve rispondere entro 60 giorni dalla data di ricevimento del medesimo

Tempo massimo per il trattamento del reclamo: 60 giorni.
Se non è soddisfatto dell'esito del reclamo o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, o chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere al finanziatore ovvero a Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio BancoPosta.
Il Cliente, per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, può ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate verrà applicato il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Legenda

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
Giorno lavorativo Bancario	Si intende un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).
Euribor (Euro interbank offered rate)	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, si prega di fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI - European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor). Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016 come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Benchmark**"). In mancanza di rilevazione temporanea sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" o al 2% in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze non aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (es immobile di lusso).
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Eurirs	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia disposta dalla Banca). In caso di Surroga, per valore dell'immobile si intende il valore di perizia.
MRO (Main Refinancing Operations)	È il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Mutui con finalità Portabilità tramite Surroga	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (art. 120 quater "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità" del D.

	L.gs. 385 del 1/9/1993 "Testo Unico Bancario").
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico è previsto per tutti i tipi di piani e decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Terminato il periodo di preammortamento tecnico comincia a decorrere il periodo di ammortamento. In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma solo la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo è pagato unitamente alla prima rata di ammortamento
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.
Quietanza	Atto con il quale un soggetto ricevente una determinata somma accetta il corrispettivo esonerando il cedente a qualsiasi ulteriore richiesta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante per il periodo a tasso fisso	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per i periodi a tasso fisso.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di perizia. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Il tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'ultimo giorno del medesimo mese ovvero dal giorno dello svincolo all'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni) se l'erogazione avviene con svincolo differito.
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Tale tasso è applicato nel periodo di preammortamento tecnico e nel periodo di ammortamento.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, 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 è stato stipulato.
Valuta nazionale del consumatore	Si intende la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito.
Voltura	Cambiamento d'intestazione del mutuo e subentro nella posizione di mutuatario a seguito di intervenuto atto di donazione, successione o estromissione.

Allegato

Protocollo d'intesa ABI, ASSOFIN e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti dalla Banca, Intesa Sanpaolo ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).

Tale protocollo ha in particolare l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo dei costi connessi al credito, denominato "Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo anche le polizze assicurative facoltative" (di seguito "Costo Complessivo del Credito - con Polizza Posteprotezione Mutuo (facoltativa)").

Il "Costo Complessivo del Credito - con Polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile (facoltativa)" è calcolato con le medesime logiche del TAEG riportato sul documento Informativo, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa Posteprotezione Mutuo Flessibile.

Per quantificare l'incidenza del costo della Polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito - con polizza Polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile (facoltativa)" con il TAEG.

Al fine di rappresentare comunque, come richiesto dalle disposizioni di Trasparenza, il Costo Complessivo con tutti gli accessori facoltativi, viene riportato anche il "Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi" calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende le spese per tutti gli accessori facoltativi connessi con il finanziamento: premio delle polizze facoltative associate al finanziamento (polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile) e costo delle opzioni (Sospensione Rata e Flessibilità Durata).

La polizza Posteprotezione Mutuo e la polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile prevedono il pagamento di un Premio unico, il cui importo è indicato nel Modulo di Adesione. Il Premio, il cui onere è completamente a carico dell'Assicurato, può essere corrisposto alle Società, alternativamente:

a) tramite il Finanziatore al momento dell'erogazione del Mutuo, con decurtazione dell'importo dal capitale finanziato (importo del contratto di credito). Tale modalità di pagamento non è prevista in caso di mutuo con finalità di portabilità tramite surroga;

b) direttamente dal cliente tramite addebito diretto SEPA, sul conto corrente indicato dallo stesso.

Nel caso di cui alla precedente lettera a), la richiesta della polizza facoltativa potrà essere effettuata esclusivamente se l'importo del premio della polizza non determina:

- il superamento dell' LTV massimo previsto dal finanziamento o
- l'applicazione della fascia di LTV successiva con conseguente aumento del TAN applicato al capitale finanziato (importo del contratto di credito) se il finanziamento prevede TAN diversi per fasce di LTV.

Quanto può costare un Mutuo BancoPosta

Gli indicatori di Costo Complessivo del Credito sono calcolati alla data del 01/05/2025 sulla base dell'anno civile (365 gg) su un mutuo di importo di € 100.000,00 e durata massima prevista per lo specifico prodotto.

Sono state considerate, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel documento Informativo, anche l'assicurazione a tutela dell'evento morte, l'assicurazione a tutela di eventi di invalidità totale e permanente da infortunio o malattia, malattia grave[1], opzione sospensione rate e flessibilità durata[2].

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza distribuita da Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio BancoPosta (Polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile con copertura Vita, Invalidità Totale e Permanente; vedi la sezione "Polizza Posteprotezione Mutuo" per l'ammontare del premio Vita + ITP + Malattia grave inserito negli indicatori di costo del credito). La polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile, versione prevista in caso di acquisto delle opzioni aggiuntive, prevede una copertura flessibile in base all'andamento del piano di ammortamento del mutuo. Il costo utilizzato per l'esempio del Piano Base a 30 anni è pari a 8.930 €; per l'esempio del Piano Misto a 30 anni è pari a 8.590 €..

La Polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.

[2] Le opzioni aggiuntive hanno un costo unitario pari a 150 € ciascuna

	TAEG (presente nel documento Informativo)	Costo Complessivo del Credito - con polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile (facoltativa)	Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi
Mutuo BancoPosta Acquisto e Surroga - Tasso Variabile - Piano Base (durata 30 anni)			
- finalità acquisto			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,241%	5,089%	5,120%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,496%	5,359%	5,390%
- finalità portabilità tramite surroga			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,238%	4,238%	4,238%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,491%	4,491%	4,491%
Mutuo BancoPosta Giovani Acquisto - Tasso Variabile - Piano Base (durata 30 anni) per clienti con età inferiore a 36 anni			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato Euribor 1 mese	4,241%	5,089%	5,120%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Indicizzato al tasso MRO della BCE	4,496%	5,359%	5,390%
Mutuo BancoPosta Acquisto e Surroga - Tasso Misto - Partenza Variabile (durata 30 anni)			
- finalità acquisto			
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Triennale	4,239%	5,053%	5,053%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Quinquennale	4,239%	5,053%	5,053%
- finalità portabilità tramite surroga			

- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Triennale	4,236%	4,236%	4,236%
- finanziamento fino a 80,00% del valore dell'immobile. Quinquennale	4,236%	4,236%	4,236%

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Informazioni aggiuntive sulle coperture assicurative offerte in abbinamento ai finanziamenti

Assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato
La copertura contro i danni causati da incendio / scoppio dell'immobile ipotecato è l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio distribuita da Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta (polizza Posteprotezione Incendio Mutui New/ Posteprotezione Incendio Mutui Flessibile).

Polizze assicurative facoltative abbinabili al finanziamento (Posteprotezione Mutuo/ Posteprotezione Mutuo Flessibile)

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze facoltative non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.