Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 1002/091
Cod. IG – MBPI – RITF - DIP
Mutuo BancoPosta Rifinanziamento
Tipologia a Tasso Fisso
(per Dipendenti e Pensionati del Gruppo Poste, per Dipendenti di Cassa Depositi e Prestiti e delle società del Gruppo)

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.

Il tipo di credito immobiliare e i suoi 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.

Mutuo BancoPosta Rifinanziamento - Tipologia Tasso Fisso

Mutuo BancoPosta **Rifinanziamento** è un mutuo ipotecario a tasso fisso, flessibile e modulare, pensato per i Clienti che privilegiano la certezza della rata e caratterizzato da un'elevata personalizzazione grazie alla possibilità di comporre liberamente la soluzione più in linea con le specifiche esigenze del Cliente. 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.
La polizza incendio obbligatoria può essere sottoscritta presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dal Finanziatore; in tal caso la polizza, ad eccezione di quelle emesse dalle Compagnie appartenenti al Gruppo BancoPosta, dovrà essere vincolata a favore del Finanziatore.

A garanzia del mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado su di 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.

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

Questa tipologia di mutuo, quando richiesta con finalità rifinanziamento, prevede un solo piano di ammortamento, il Piano Base (Mutuo a tasso fisso), che si caratterizza per un tasso di interesse e una rata mensile definiti all'erogazione del mutuo e immutati per tutta la durata del finanziamento, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

A cosa serve: Mutuo BancoPosta Fisso con finalità rifinanziamento è un mutuo volto esclusivamente a rifinanziare mutui già in essere, concessi per finalità abitative (quindi per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione), con contestuale erogazione di nuova liquidità. La somma massima finanziabile deve essere pari all'60% del valore dell'immobile a garanzia.
I mutui oggetto di estinzione possono essere stati erogati anche da altre banche.
Questa soluzione finanziaria prevede, come forma di garanzia, l'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del precedente mutuo.

In sintesi, il finanziamento in oggetto può essere richiesto esclusivamente per la finalità di Rifinanziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale richiesta di nuova liquidità aggiuntiva.

I precedenti mutui che vengono sostituiti con il Mutuo BancoPosta Fisso Piano Base con finalità rifinanziamento devono essere caratterizzati:

- da regolare pagamento delle rate passate;
- avere già un ammortamento di almeno 12 mesi.

Il mutuo, pertanto, non è destinato ai:

- clienti di altre banche che intendono solamente trasferire il proprio mutuo presso il Finanziatore, mantenendo invariato il debito residuo (operazione da soddisfare esclusivamente con la soluzione gratuita della portabilità del mutuo tramite surroga), per tali tipologie di mutuo si rinvia ai relativi documenti informativi;
- titolari di mutui in essere presso il Finanziatore o BancoPosta che intendono modificare le caratteristiche del proprio mutuo, mantenendo invariato il debito residuo (operazione da soddisfare con le opzioni di flessibilità disponibili).

A chi si rivolge: è rivolto a consumatori di età: **superiore ai 18 anni** al momento della richiesta di mutuo; inferiore ai 76 anni alla scadenza del mutuo.

Può essere anche concesso a cittadini non italiani (sia comunitari sia extracomunitari). In tal caso:

- il mutuo deve risultare sempre cointestato con almeno un altro soggetto appartenente allo stesso nucleo familiare del richiedente (verrà richiesto lo stato di famiglia);
- per i cittadini comunitari, è obbligatoria la residenza in Italia da almeno 36 mesi (verrà richiesta copia del Certificato di Residenza Storico);
- per i cittadini extracomunitari, è necessario possedere il "Permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo - ex Carta di Soggiorno (verrà richiesta copia del documento).

Il mutuo deve essere intestato:

- ad almeno uno dei proprietari dell'immobile sul quale viene iscritta la nuova ipoteca a garanzia del mutuo. Nel caso in cui l'immobile a garanzia sia intestato, oltre al mutuatario, anche ad altri soggetti, questi ultimi dovranno intervenire nella pratica di mutuo in qualità di terzi datori di ipoteca.

  L'immobile deve essere l'abitazione di residenza di almeno uno dei mutuatari proprietari, circostanza verificabile con l'acquisizione dello stato di famiglia e/o del certificato di residenza;
- e a tutti i soggetti intestatari dei mutui oggetto di rifinanziamento.

È possibile cointestare il mutuo anche ad altri nominativi in aggiunta a quelli sopra indicati, nel rispetto del numero massimo di intestatari pari a 4 persone.

In presenza di fideiussori il numero massimo di soggetti coinvolti (intestatari + fideiussori) non può comunque superare il numero massimo di 4 persone.

Tutti i richiedenti e gli eventuali fideiussori che svolgono attività di lavoro dipendente devono essere assunti con un contratto di lavoro a tempo indeterminato e aver superato il periodo di prova (nel caso in cui tali circostanze non fossero chiaramente verificabili dall'esame della documentazione reddituale è necessario acquisire una specifica dichiarazione del Datore di lavoro).

Nel caso di lavoratori autonomi/professionisti dovrà essere dimostrata un'anzianità lavorativa di due anni. I mutuatari cittadini non italiani dovranno dimostrare un'anzianità lavorativa di almeno tre anni.

Opzioni aggiuntive

Mutuo BancoPosta Rifinanziamento consente al cliente di **abbinare al piano di rimborso** la seguente **opzione di flessibilità** personalizzando sempre più la soluzione più adatta alle sue esigenze finanziarie.

Sospensione rate

La Sospensione rate consente al cliente di sospendere il pagamento di un massimo di 6 rate consecutive. La Sospensione rate 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 delle rate (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.

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). 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.Bancaditalia.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 Rifinanziamento - Tasso Fisso - Piano Base (durata 30 anni - importo 100.000€)	TAEG	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal Cliente
- finalità rifinanziamento				
- tasso fisso	4,415%	€ 98.960,00	€ 77.863,26	€ 176.823,26

Gli indicatori e il tasso sono calcolati alla data del 01/05/2025 sulla base dell'anno civile (365 giorni) 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 istruttoria sono considerate pari a 400 euro.

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

[3] le spese relative all'incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento e alle comunicazioni (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).

[5] l'importo della Polizza Incendio Mutui distribuita da Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio BancoPosta 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 del contratto. Per un mutuo da € 100.000, e durata 30 anni per i prodotti che finanziano fino a 60% del valore dell'immobile, è stato stimato un Valore Assicurabile dell'immobile (risultante da perizia) di € 133.000 che determina un premio di € 638,00.

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 dell'opzione di 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.) che offra le coperture richieste dal Finanziatore; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore del Finanziatore.

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

Dettaglio delle condizioni economiche

Piano Base

Caratteristiche	
Importo Massimo finanziabile	• In relazione alle diverse finalità, il mutuo può essere richiesto fino all'60% del valore dell'immobile accertato dal perito, nel rispetto dei seguenti importi massimi: massimo € 400.000, per finalità di rifinanziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale richiesta di nuova liquidità aggiuntiva. L'importo massimo sarà composto: - massimo di € 300.000, a scopo rifinanziamento, - massimo di € 100.000, a scopo liquidità Il debito residuo del mutuo da sostituire non può essere inferiore a € 40.000. L'importo concesso a scopo liquidità non può essere inferiore a € 10.000 e non può eccedere il 20% del valore di perizia dell'immobile. L'importo minimo finanziabile è 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.

Durata	Tasso di interesse nominale annuo
10 anni	4,180%
15 anni	4,180%
20 anni	4,180%
25 anni	4,190%
30 anni	4,190%

Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto

Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Uguale al tasso di interesse nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di ammortamento
Spese	
Spese per la stipula del contratto.	
Istruttoria	Pari a € 400,00.
Perizia tecnica	Pari a € 390,00. Sempre esente 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.
Polizza Incendio	Vedi sezione "Servizi accessori".
Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione.
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	Francese
Tipologia di rata	Costante
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 comprendono 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 Rifinanziamento - Tasso Fisso - Piano Base				
4,180%	10 anni	€ 1.021,03	Non previsto	Non previsto
4,180%	15 anni	€ 748,74	Non previsto	Non previsto
4,180%	20 anni	€ 615,51	Non previsto	Non previsto
4,190%	25 anni	€ 538,38	Non previsto	Non previsto
4,190%	30 anni	€ 488,43	Non previsto	Non previsto

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, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sul Finanziatore e sull'Intermediario del Credito" del presente documento Informativo.

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 New o 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.

*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, la Banca propone la polizza 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 da 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 dell'opzione di sospensione, prevede la copertura flessibile in base all'andamento del piano di ammortamento del mutuo, con una durata massima di 30 anni. In caso di esercizio di tale opzione, 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 Poste Italiane 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.

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.

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	Tasso di interesse pro tempore vigente durante la mora + 2,00%.
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista.
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente

Tasse ipotecarie	Non applicabile
Sospensione pagamento rate	€ 150,00
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, anche 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 e la stipula del contratto, 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.

Il "contratto unico" 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 le 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 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.

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:

Durata massima specifico prodotto (in anni).	Importo premio Vita + ITP + Malattia grave
30 Piano Base (*)	**8.930,00**

(*) 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.

A titolo esemplificativo, rispetto a un mutuo richiesto di 100.000 euro a 30 anni, se il Cliente richiede anche la polizza Posteprotezione Mutuo 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 fisso **4,190%** Piano Base valido per il mese in corso - risulterà superiore di **€ 43,62** rispetto alla rata indicata nella sezione "Calcolo esemplificativo dell'importo della rata" e pari a **€ 532,05** , 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 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 (comunitari)	Permesso di soggiorno anche 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)	Permesso di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo	Ultimo cedolino della pensione	Quietanza pagamento mod. F24 o ricevuta telematica di pagamento dello stesso
	Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale	Ultime tre dichiarazioni dei redditi (modello unico o 730)	Ultime tre dichiarazioni dei redditi (modello unico o 730)	Modello Obis-M	Iscrizione albo professionale
	Documentazione altri redditi non rientranti nell'ultimo modello unico/CUD o 730	Dichiarazione datore di lavoro comprovante assunzione tempo indeterminato con superamento periodo di prova	Dichiarazione datore di lavoro comprovante assunzione tempo indeterminato con superamento periodo di prova		Ultima dichiarazione dei redditi della società se titolari di società di persone
	Assegni incassati/versati (caparra				Ultimo bilancio societario in caso di società di capitali
	Copia estratti conto altre banche				Iscrizione alla CCIAA soggetti/società
	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				
	Copia atto mutuo oggetto di rifinanziamento				
	Quietanza ultima rata pagata del mutuo				
	Copia atto di donazione (in caso di donazione)				
	Certificato storico di famiglia del donante o stato di famiglia integrale (in caso di donazione)				

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).
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%
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.
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").
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). 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. Terminato il periodo di preammortamento tecnico comincia a decorrere il periodo 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	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 mese di stipula 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 espromissione.

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 Flessibile (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 Polizza 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 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), costo dell'opzione Sospensione Rata e spese standard del conto corrente di erogazione (canone ed imposta di bollo).

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 Fisso

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[2].

[1] Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza commercializzata dalla banca (polizza Posteprotezione Mutuo Flessibile, con copertura Vita, Invalidità Totale Permanente e Malattia grave ; 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 dell'opzione aggiuntiva, prevede una copertura flessibile in base all'andamento del piano di ammortamento del mutuo.

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] L'opzione ha un costo pari a 150 €.

	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 Fisso -Piano Base (durata 30 anni)			
- finalità rifinanziamento			
tasso fisso	4,415%	5,271%	5,287%

Oltre al Costo Complessivo del Credito vanno considerati altri costi quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

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 / esplosione e 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 BancoPosta.

Polizze assicurative facoltative abbinabili al finanziamento (Posteprotezione Mutuo).

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.