

## Foglio informativo n. 153/024

### Finanziamenti

### PerTe Prestito Vitalizio

#### Informazioni sulla Banca

##### 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](http://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.

#### Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/ a distanza

|                                 |                                             |                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| Nome e Cognome/ Ragione Sociale | Sede (Indirizzo)                            | Telefono e E-mail |
| Iscrizione ad Albi o Elenchi    | Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco | Qualifica         |

#### Che cos'è il Prestito Vitalizio Ipotecario

Il Prestito Vitalizio Ipotecario è un finanziamento a medio / lungo termine riservato a persone fisiche con età superiore a 60 anni. La legge prevede la facoltà, per il soggetto finanziato, di concordare con la banca il pagamento dei soli interessi nel corso della vita del finanziamento, evitando la capitalizzazione annuale; il capitale viene invece rimborsato a scadenza.

Il finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile a uso abitativo.

Il Prestito Vitalizio Ipotecario è disciplinato dall'art. 11-quaterdecies del decreto-legge n. 203/2005, convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 2 dicembre 2005, modificato dalla legge n. 44 del 2 aprile 2015 e dal Regolamento attuativo 23 dicembre 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) che determinano gli adempimenti di trasparenza e stabilisce le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e i casi e le formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, tale da giustificare la richiesta da parte del finanziatore di rimborso integrale del finanziamento.

La Banca può chiedere il rimborso al soggetto finanziato nei casi indicati nel successivo paragrafo "Casi di estinzione" tra i quali ad esempio il trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o il compimento di atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.

Alla scadenza, qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato dagli eredi/dal soggetto finanziato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al paragrafo precedente, la Banca vende l'immobile a un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dalla Banca, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Qualora la vendita dell'immobile non si perfezioni entro ulteriori dodici mesi il valore di mercato dell'immobile determinato dal perito viene decurtato del 15 per cento.

Tale decurtazione viene applicata annualmente fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con la Banca, purché la compravendita si perfezioni entro

dodici mesi dal conferimento dello stesso. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono riconosciute agli eredi/oggetto finanziato.

L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute.

**Durata** Non definibile alla stipula perché dipende dalla permanenza in vita del soggetto finanziato, o dagli altri eventi che determinano l'estinzione, come previsto dalla Legge (in caso di prestito cointestato dipende dalla permanenza in vita del coniuge più longevo).

### Casi di estinzione

Gli Eventi al verificarsi dei quali la Banca può richiedere il rimborso integrale del finanziamento sono:

- a) al momento del decesso del soggetto finanziato; se il finanziamento è cointestato, tale condizione si avvera al momento del decesso del soggetto finanziato più longevo;
- b) se vengono trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia, in particolare:
  1. nel caso in cui la proprietà dell'immobile, o una sua quota, è venduta o trasferita a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento mortis causa della proprietà, anche pro quota, in cui si applica la lettera a);
  2. salvo quanto previsto diversamente nel contratto, nel caso in cui è concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'immobile;
  3. nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;
- c) qualora siano imputabili al soggetto finanziato, o a terzi datori di ipoteca, atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile;
- d) qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;
- e) qualora siano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con il finanziatore, anche se con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile;
- f) qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;
- g) qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente more uxorio e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi;
- h) nel caso in cui l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o superiore al venti per cento del valore dell'immobile concesso in garanzia o ipoteche giudiziali.

### Per Te Prestito Vitalizio

PerTe Prestito Vitalizio è un finanziamento a medio / lungo termine a tasso fisso, garantito da ipoteca di primo grado su un immobile a uso abitativo, con capitalizzazione annuale degli interessi. E' facoltà del soggetto finanziato richiedere il pagamento mensile della quota interessi. Il soggetto finanziato deve essere proprietario dell'immobile dato a garanzia e residente nell'immobile stesso.

Nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del prestito, risulti coniugato – oppure convivente more uxorio da almeno un quinquennio documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico – e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi i coniugi/conviventi, il contratto di prestito deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età previsti dalla legge (età minima 60 anni) siano posseduti da entrambi i sottoscrittori.

Sono previste due versioni di rimborso:

**Capitale ed interessi a scadenza:** è previsto il rimborso in unica soluzione del capitale e degli interessi alla morte del soggetto finanziato o, in caso di cointestazione, alla morte del soggetto finanziario più longevo, da parte degli eredi (non sono previste rate di rimborso).

**Capitale alla scadenza e rimborso graduale degli interessi:** è previsto il rimborso del capitale in unica soluzione a scadenza, mentre gli interessi sono rimborsati mensilmente. Il rimborso a scadenza del capitale fa sì che esso non si

riduca nel corso della vita del finanziamento e pertanto che la quota interessi da rimborsare mensilmente sia sempre costante.

Il debito residuo dovuto a scadenza sarà pari al capitale erogato e sarà quindi noto, sin dal momento della stipula del contratto, sia al soggetto finanziato sia ai suoi eredi. A questo importo potranno essere aggiunti solamente gli interessi, non capitalizzati, maturati dalla scadenza del finanziamento e fino al rimborso dello stesso da parte degli eredi.

In entrambe le versioni, la banca può richiedere il rimborso anticipato del finanziamento al soggetto finanziato nei casi indicati precedentemente nel paragrafo "Casi di estinzione" tra i quali ad esempio il trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o il compimento di atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.

Per l'erogazione del prestito ipotecario vitalizio, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del finanziamento potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa. Qualora il Cliente decida di aprire un conto corrente presso la Banca finanziatrice può essere proposto XME Conto. Per ulteriori dettagli sul conto corrente si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente Foglio Informativo.

**Disponibilità dell'importo:** PerTe Prestito Vitalizio prevede di norma lo svincolo differito delle somme pertanto la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

**A cosa serve:** è un finanziamento con garanzia ipotecaria che può essere richiesto per ottenere liquidità.

**A chi si rivolge:** è rivolto ai consumatori (persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta) di età compresa tra 60 anni compiuti e 90 anni.

### Requisiti immobile a garanzia

Le caratteristiche dell'immobile a garanzia sono determinanti per ottenere o meno il finanziamento.

Sono finanziabili gli immobili presenti nei comuni capoluoghi di provincia e, in generale, nei comuni con più di 30.000 abitanti.

I tipi di immobili a garanzia del finanziamento possono essere:

- appartamenti;
- case indipendenti o semi indipendenti (es. villetta a schiera);
- ville.

Sono esclusi gli immobili prefabbricati in legno.

In particolare, le categorie catastali consentite sono A1, A2, A3, A7 e A8 con relative pertinenze.

Per la concessione del finanziamento è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito. La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.

L'immobile su cui è iscritta l'ipoteca deve essere assicurato contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine per tutta la durata del finanziamento.

Per i requisiti minimi e le caratteristiche della polizza incendio si rinvia alla sezione "Polizza Incendio" del presente Foglio informativo.

### Condivisione all'interno del nucleo familiare

La Legge prevede che, in caso di morte del soggetto finanziato o, in caso di cointestazione, del soggetto finanziario più longevo, il prestito sia rimborsato dagli eredi entro 12 mesi dall'evento.

Pertanto è particolarmente importante che la decisione di sottoscrivere un PerTe Prestito Vitalizio sia condivisa all'interno del nucleo familiare, valutando attentamente insieme al coniuge/convivente e ai figli l'operazione ed eventuali possibili alternative disponibili.

Per questo motivo la Banca richiede che i figli siano presenti in Filiale per illustrare la soluzione scelta nei dettagli e per raccogliere le informazioni utili per l'invio, anche ai figli, di una comunicazione periodica annuale che riassume il debito maturato.

I figli sono tenuti a sottoscrivere una dichiarazione di essere a conoscenza della soluzione di finanziamento scelta dai genitori. In assenza di questa dichiarazione non è possibile procedere con la domanda di prestito. In assenza di figli o di coniuge/convivente è comunque possibile procedere con la domanda di prestito.

## Regole e requisiti di concessione

La concessione del prestito è subordinata alla valutazione creditizia della banca. A titolo di esempio, la Banca ha facoltà di:

- non concedere il prestito in assenza dei requisiti sopra esposti relativi al richiedente, all'immobile e alla condivisione della richiesta di prestito con il nucleo familiare;
- concedere il prestito per un importo inferiore rispetto a quello corrispondente alla soglia massima concedibile prevista dal prodotto calcolata in base all'età del richiedente – vedi tabella Dettaglio delle condizioni economiche alla Voce Importo finanziabile.

## Polizza Incendio

La Banca, per assolvere l'obbligo di assicurazione previsto dalla normativa vigente, ha stipulato **a sue spese** apposita polizza con Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. che prevede le seguenti coperture:

- Danni diretti: i danni materiali direttamente causati al fabbricato da incendio, fulmine, esplosione o 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 è pari al Valore Assicurabile 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.

La polizza è vincolata a favore della Banca che ne sostiene interamente il costo ed è beneficiaria delle prestazioni, senza oneri aggiuntivi per il Cliente.

Il soggetto finanziato, tuttavia, può stipulare, a proprie spese e per i medesimi rischi, un'ulteriore polizza o mantenere in essere altra polizza già stipulata in precedenza per i medesimi rischi.

I contenuti e i requisiti della copertura assicurativa stipulata dalla Banca sono riepilogati nel set informativo disponibile presso le Filiali delle Banche del Gruppo Intesa Sanpaolo.

## Il tipo di prestito e i suoi rischi

PerTe Prestito Vitalizio è regolato a tasso fisso e prevede che il tasso rimanga fisso per tutta la durata del finanziamento. Lo svantaggio è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Nel caso di rimborso del debito a scadenza, non vi sono rate a carico del soggetto finanziato durante la vita del prestito.

Gli interessi sono capitalizzati annualmente ad esclusione di quelli maturati dalla data di scadenza del finanziamento fino al rimborso dello stesso da parte degli eredi. Poiché la scadenza del finanziamento non è definibile in fase di erogazione, in quanto coincide con il decesso del contraente (di quello più longevo in caso di cointestazione), non è possibile conoscere con esattezza, in fase di richiesta, l'importo complessivo che dovrà essere rimborsato a scadenza.

## Opzioni aggiuntive

PerTe Prestito Vitalizio, nella sola versione con rimborso del capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi, prevede un'opzione aggiuntiva che consente al Cliente di decidere, in ogni momento di vita del finanziamento, di interrompere il pagamento degli interessi mensili e di passare alla versione di prodotto con rimborso di capitale ed interessi alla scadenza.

A partire dal mese successivo all'esercizio dell'opzione, gli interessi maturati mensilmente verranno capitalizzati annualmente così come avviene, sin dall'origine, nella versione con rimborso di capitale ed interessi a scadenza. La scelta effettuata dal Cliente è irrevocabile: una volta effettuata la scelta, il cliente non potrà quindi più ripristinare la versione di prodotto precedente.

L'esercizio dell'opzione è gratuito.

## Promozioni

Nessuna promozione in corso.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare PerTe Prestito Vitalizio

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato nell'ipotesi di un prestito ipotecario vitalizio di importo pari a € 100.000, erogato ad un cliente di 70 anni, al TAN del 6,00 % e una durata convenzionale di 15 anni<sup>1</sup>.

Sono state considerate le spese relative a: perizia<sup>2</sup>, spese per comunicazioni di legge periodiche e l'imposta sostitutiva<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Per il calcolo del TAEG viene utilizzata una durata convenzionale determinata secondo la regola descritta nel Regolamento attuativo n. 266 del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2015 ovvero come la differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni, e comunque non inferiore a 15 anni.

<sup>2</sup>Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata fino a € 300.000 = € 320

<sup>3</sup> L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% dell'importo erogato

| Prestito Vitalizio Ipotecario                                                                             | TAEG   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Versione rimborso capitale ed interessi a scadenza Tasso fisso - durata 15 anni                           | 6,036% |
| Versione rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi<br>Tasso fisso - durata 15 anni | 6,174% |

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

Le condizioni economiche indicate nel seguito rappresentano i valori massimi previsti dalla banca. Al momento della stipula del contratto, una o più delle singole voci di costo potranno essere convenute in misura inferiore a quella pubblicizzata, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge 108/96.

**Dettaglio delle condizioni economiche**

Importo finanziabile: L'importo erogabile dipende da:
 

- valore dell'immobile
- età del richiedente (o del più giovane in caso di cointestazione) indipendentemente dal sesso

 La tabella sottostante riporta, in funzione dell'età, le percentuali massime ottenibili (Loan to Value massimo) relative al valore dell'immobile. Ad esempio per un cliente di 70 anni compiuti e un immobile di valore peritale pari a 200.000 euro, il valore massimo richiedibile è pari a 48.000 euro (il 24% di 200.000 euro).

| Età<br>(anni compiuti) | LTV massimo | Età<br>(anni compiuti) | LTV massimo |
|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| 60                     | 13%         | 76                     | 33%         |
| 61                     | 14%         | 77                     | 35%         |
| 62                     | 15%         | 78                     | 38%         |
| 63                     | 16%         | 79                     | 40%         |
| 64                     | 17%         | 80                     | 42%         |
| 65                     | 18%         | 81                     | 45%         |
| 66                     | 19%         | 82                     | 47%         |
| 67                     | 20%         | 83                     | 50%         |
| 68                     | 21%         | 84                     | 53%         |
| 69                     | 22%         | 85                     | 54%         |
| 70                     | 24%         | 86                     | 56%         |
| 71                     | 25%         | 87                     | 58%         |
| 72                     | 26%         | 88                     | 60%         |
| 73                     | 28%         | 89                     | 60%         |
| 74                     | 30%         | 90                     | 60%         |
| 75                     | 32%         |                        |             |

L'importo minimo erogabile è pari a 30.000 euro.

L'importo massimo erogabile, nel rispetto del LTV massimo, è pari a 400.000 euro.

Durata: Non definibile alla stipula perché dipende dalla permanenza in vita del soggetto finanziato, come previsto dalla Legge (in caso di prestito cointestato dipende dalla permanenza in vita del coniuge più longevo).

**Tassi**

Tasso di interesse nominale annuo fisso: 6,00%  
 Nella versione con rimborso capitale e interessi a scadenza, gli interessi sono capitalizzati annualmente fino alla data di scadenza finale del finanziamento, che dipende dal verificarsi di uno degli eventi riportato nella sezione del Foglio Informativo "Casi di estinzione".  
 Nella versione con rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi, questi vengono regolati in conto corrente con rate mensili; non si effettua alcuna capitalizzazione degli interessi.  
 Tra la data di scadenza finale del finanziamento e la data di effettivo rimborso alla Banca maturano sul capitale in essere interessi calcolati allo stesso "Tasso di interesse nominale annuo fisso" sopra indicato, senza capitalizzazione.

Tasso di mora: In caso di rimborso di capitale e interessi a scadenza, non previsto.  
 In caso di rimborso del capitale alla scadenza e rimborso graduale degli interessi, tasso di interesse pro tempore vigente durante la mora + 2,00%

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla categoria di operazione di "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese", può essere consultato in filiale e sul sito

internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla Banca" del presente Foglio Informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

### Spese

#### Spese per la stipula del contratto.

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Istruttoria                        | Nessuna spesa.                        |
| Perizia tecnica                    | Si rimanda alla Tabella Spese Perizia |
| Abbandono domanda di finanziamento | Non previste.                         |

#### Spese per la gestione del rapporto.

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestione pratica                                                                                          | Servizio non previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Invio comunicazioni:                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Costo emissione comunicazioni di legge cartacea*                                                          | € 0,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Costo emissione comunicazione di legge On Line                                                            | € 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                           | Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito del contratto denominato 'MyKey' e ai titolari dei contratti 'Servizi via internet, cellulare e telefono per aziende ed enti' oppure 'Inbiz'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi dedicati. |
| Variazione (riduzione)/ Restrizione Ipoteca                                                               | € 75,00 oltre agli oneri notarili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Accollo/Voltura Finanziamento                                                                             | € 100,00 oltre agli oneri notarili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Estinzione anticipata                                                                                     | Spese non previste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

(\*) Nella versione con rimborso capitale e interessi a scadenza le spese maturate nel corso degli anni sono rimborsate a scadenza e capitalizzate; nella versione con rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi le spese sono rimborsate in corrispondenza della rata del mese in cui viene inviata la comunicazione cartacea e non sono capitalizzate.

(\*\*) Occorre precisare che la cancellazione dell'ipoteca è una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del finanziamento. In particolare, la Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del finanziamento - 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.

### Piani di ammortamento

|                      |                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di ammortamento | Rimborso in unica soluzione a scadenza                                                 |
|                      | Rimborso in unica soluzione del capitale a scadenza e rimborso mensile degli interessi |

**Prospetto di maturazione degli interessi**
**Versione con rimborso capitale ed interessi a scadenza**

A titolo esemplificativo si riporta un esempio di prospetto di maturazione degli interessi su un finanziamento di importo di € 100.000 e una durata di 15 anni (per un cliente di età 70 anni) e tasso di interesse nominale annuo pari a 6,00%. Gli interessi, ai sensi di legge, sono capitalizzati annualmente.

| Età del cliente | Anno | Capitale     | Interessi   | Montante     |
|-----------------|------|--------------|-------------|--------------|
| 70              | 0    |              |             | € 100.000    |
| 71              | 1    | € 100.000    | € 6.000,00  | € 106.000,70 |
| 72              | 2    | € 106.000,70 | € 6.360,04  | € 112.361,44 |
| 73              | 3    | € 112.361,44 | € 6.741,69  | € 119.103,83 |
| 74              | 4    | € 119.103,83 | € 7.146,23  | € 126.250,76 |
| 75              | 5    | € 126.250,76 | € 7.505,05  | € 133.856,50 |
| 76              | 6    | € 136.826,50 | € 8.029,59  | € 141.856,79 |
| 77              | 7    | € 141.856,79 | € 8.511,41  | € 150.368,90 |
| 78              | 8    | € 150.368,90 | € 9.022,13  | € 159.391,74 |
| 79              | 9    | € 159.391,74 | € 9.563,50  | € 168.955,94 |
| 80              | 10   | € 168.955,64 | € 10.137,36 | € 179.094,00 |
| 81              | 11   | € 179.094,00 | € 10.747,64 | € 189.840,34 |
| 82              | 12   | € 189.840,34 | € 11.390,62 | € 201.231,46 |
| 83              | 13   | € 201.231,46 | € 12.073,89 | € 213.306,04 |
| 84              | 14   | € 213.306,04 | € 12.798,36 | € 226.105,11 |
| 85              | 15   | € 226.105,11 | € 13.566,31 | € 239.679,11 |

**Versione con rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi**

A titolo esemplificativo si riporta un esempio di prospetto di maturazione degli interessi su un finanziamento di importo di € 100.000 e una durata di 15 anni (per un cliente di età 70 anni) e tasso di interesse nominale annuo pari a 6,00%. Gli interessi sono rimborsati con rate mensili tutte di eguale importo pari, in questo caso, ad € 500,00. Nel prospetto sotto riportato gli interessi, da rimborsare con rate mensili, sono indicati su base annuale (in questo caso € 6.000).

| Età del cliente | Anno | Capitale  | Interessi | Montante  |
|-----------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 70              | 0    |           |           | € 100.000 |
| 71              | 1    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 72              | 2    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 73              | 3    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 74              | 4    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 75              | 5    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 76              | 6    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 77              | 7    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 78              | 8    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 79              | 9    | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 80              | 10   | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 81              | 11   | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 82              | 12   | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 83              | 13   | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 84              | 14   | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |
| 85              | 15   | € 100.000 | € 6.000   | € 100.000 |



## Servizi accessori

### Conto corrente

Il conto corrente è un contratto con il quale la Banca svolge un servizio di cassa per il cliente: custodisce i suoi risparmi e gestisce il denaro con una serie di servizi (versamenti, prelievi e pagamenti nei limiti del saldo disponibile). Al conto corrente sono di solito collegati altri servizi quali carta di debito, carta di credito, assegni, bonifici, domiciliazione dei pagamenti, ecc.

Il conto corrente è un prodotto sicuro. Il rischio principale è il rischio di controparte, cioè l'eventualità che la Banca non sia in grado di rimborsare al correntista, in tutto o in parte, il saldo disponibile. Per questa ragione la Banca aderisce al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi che assicura a ciascun correntista una copertura fino a € 100.000,00.

Altri rischi possono essere legati allo smarrimento o al furto di carta di debito, carta di credito, assegni, dati identificativi e parole chiave per l'accesso al conto su internet, rischi che possono essere ridotti al minimo se il correntista osserva le comuni regole di prudenza e attenzione.

**Per l'erogazione del prestito non è necessario che il Cliente sia titolare di un conto corrente presso la medesima Banca erogante, Istituto o altro intermediario creditizio.**

Ai fini di gestire i pagamenti periodici delle rate di rimborso (per la versione rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi) il Cliente può comunque scegliere, qualora non sia ancora correntista del sistema bancario, di aprire il conto corrente presso la Banca finanziatrice; in questo caso può essere proposto XME Conto, il conto per i clienti consumatori che permette di comporre liberamente l'insieme di prodotti e servizi più adatti alle proprie esigenze.

La formula del Conto, infatti, prevede l'addebito di un unico canone mensile totale che include il canone mensile base del conto corrente e i canoni mensili dei servizi (quali carta bancomat®, carta di credito, ecc.) che il cliente sceglie di collegare al Conto. Il canone mensile totale varia in base ai servizi scelti dal Cliente e collegati al conto stesso.

Qui di seguito si riepilogano i costi di XME Conto connessi al solo utilizzo del finanziamento.

### Gestione della liquidità

|                                                                                                                      |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Canone mensile base                                                                                                  | € 6,00 (canone annuo € 72,00) |
| Numero di operazioni incluse nel canone mensile base                                                                 | Illimitato                    |
| Costo di registrazione di ogni operazione non inclusa nel canone mensile base (in aggiunta al costo dell'operazione) | € 0,00                        |

Oltre a questi costi va considerata l'imposta di bollo nella misura massima di € 34,20 (pari a € 2,85 al mese) obbligatoria per legge.

### Recesso

Si può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura del conto.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Se il Cliente chiede la chiusura del conto con comunicazione consegnata alla Banca o inviata tramite posta, la chiusura avviene entro i seguenti termini:

- 3 giorni lavorativi, se al conto non sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto;
- 12 giorni lavorativi, se al conto sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto ed è subordinato al fatto che il Cliente restituisca le carte di pagamento collegate al conto e fornisca le istruzioni per definire i rapporti o servizi collegati. Nel predetto termine di 12 giorni la Banca acquisisce i dati delle operazioni relative ai rapporti o servizi collegati al conto e definisce il saldo di chiusura. Il termine può tuttavia essere superato se, per la definizione di alcuni rapporti o servizi, la Banca deve acquisire dati da soggetti terzi (tali fattispecie sono indicate nel Foglio Informativo relativo al conto corrente).

### Altre spese da sostenere

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

|                      | Se acquistati attraverso la Banca/intermediario. |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Perizia tecnica      | Vedi Tabella Spese Perizia                       |
| Adempimenti notarili | Secondo il tariffario del professionista         |

Assicurazione immobile: *da incendio, scoppio e fulmine* Premio a carico della Banca

Commissione di intermediazione per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di prestito svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi Bancari

Rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 aprile 2005).

I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca.

**Imposta sostitutiva** in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione.

**Tasse ipotecarie:** non applicabile.

## Tabella Spese Perizia

### Tariffe per adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare

(Compenso onnicomprensivo per relazione tecnica estimativa).

Immobile costituito da unità immobiliare singola destinata ad abitazione:

| Importo Prestito    | Compenso |
|---------------------|----------|
| Fino a € 300.000    | € 320    |
| Fino a € 500.000    | € 500    |
| Fino a € 700.000    | € 700    |
| Fino a € 1.000.000  | € 890    |
| Fino a € 2.500.000  | € 1.270  |
| Fino a € 5.000.000  | € 2.250  |
| Fino a € 10.000.000 | € 3.200  |
| Importi superiori   | € 4.450  |

## Avvertenze

Per le condizioni economiche relative al servizio "Copia documentazione" si veda il Foglio Informativo "Servizi vari" disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

## Estinzione anticipata e reclami

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcuna penale. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del montante dovuto alla scadenza del finanziamento.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dal soggetto finanziato per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

### Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a **Ufficio Reclami Intesa Sanpaolo - Piazza San Carlo 156 – 10121 TORINO**,
- per posta elettronica alla casella [assistenza.reclami@intesasnpaolo.com](mailto:assistenza.reclami@intesasnpaolo.com),
- per posta elettronica certificata (PEC) a [assistenza.reclami@pec.intesasnpaolo.com](mailto:assistenza.reclami@pec.intesasnpaolo.com),
- tramite **fax al numero 011/0937350**,

- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca,
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie" sul sito [www.intesasnpaolo.com](http://www.intesasnpaolo.com).

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i servizi di pagamento, la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative. Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente e la Banca per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente possono ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie-ADR. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) o chiesto alla Banca;
- 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](http://www.giustizia.it). La Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF in parole semplici" e "Guida all'utilizzo del portale ABF"), il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Reclami-Ricorsi-Conciliazione.

## Legenda

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Banche del Gruppo</b>                    | Fideuram - Intesa Sanpaolo - Intesa Sanpaolo Private Banking - Isybank                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Durata Convenzionale</b>                 | È la durata determinata secondo la regola descritta nel Regolamento attuativo n. 266 del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2015 ovvero differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni, rispettando comunque un valore minimo di 15 anni.                                                                                   |
| <b>Giorno lavorativo Bancario</b>           | Si intende un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated RealTime Gross-Settlement Express Transfer).                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ipoteca</b>                              | Garanzia su un bene, normalmente un immobile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                  | Imposta pari allo 0,25% del capitale originario del prestito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Istruttoria</b>                          | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del prestito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Loan to Value</b>                        | È definito come il rapporto tra l'importo del prestito richiesto e il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della perizia disposta dalla Banca.                                                                                                     |
| <b>Perizia</b>                              | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b> | Indica il costo totale del finanziamento 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.<br>Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.                                                            |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b> | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. |
| <b>Valore di Mercato Prudenziale</b>        | È il valore dell'immobile determinato dal perito applicando il criterio della prudenzialità al più probabile valore di mercato.                                                                                                                                                                                                                                 |

## Allegato 1

### 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".

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 di eventuali polizze facoltative associate al finanziamento e spese standard del conto corrente di erogazione (canone ed imposta di bollo).

Poiché per il Prestito Vitalizio Ipotecario non è prevista la presenza di polizze assicurative facoltative, viene di seguito rappresentato solo il "Costo Complessivo del Credito – con tutti gli accessori facoltativi" nel quale sono ricomprese le spese standard del conto corrente di erogazione (canone ed imposta di bollo).

### Quanto può costare un Prestito Vitalizio Ipotecario

L'indicatore di Costo Complessivo del Credito è calcolato su un prestito di importo pari a € 100.000, erogato ad un cliente di 70 anni, al TAN del 6,00 % e una durata convenzionale di 15 anni<sup>1</sup>.

Sono state considerate le spese relative a: perizia<sup>2</sup>, spese per comunicazioni di legge periodiche, imposta sostitutiva<sup>3</sup> e il conto corrente<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Per il calcolo del TAEG e del Costo Complessivo viene utilizzata una durata convenzionale determinata secondo la regola descritta nel Regolamento attuativo n. 266 del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2015 ovvero differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni, rispettando comunque un valore minimo di 15 anni.

<sup>2</sup> Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata fino a € 300.000 = € 320

<sup>3</sup> L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% dell'importo erogato

<sup>4</sup> Sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione (XME Conto) pari a € 6 e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a € 2,85.

Versione con rimborso capitale ed interessi a scadenza

| Prestito Vitalizio Ipotecario | TAEG (presente del Foglio Informativo) | Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi |
|-------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tasso fisso                   | 6,036%                                 | 6,109%                                                              |

Versione con rimborso capitale a scadenza e rimborso mensile degli interessi

| Prestito Vitalizio Ipotecario | TAEG (presente del Foglio Informativo) | Costo Complessivo del Credito - con tutti gli accessori facoltativi |
|-------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tasso fisso                   | 6,174%                                 | 6,284%                                                              |

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.