



**Foglio Informativo**

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

1.1.3 – Prodotti della Banca – Finanziamenti – **Mutuo fondiario ordinario non residenziale – Tasso fisso in atto unico - Corporate**

**MUTUO FONDIARIO ORDINARIO NON RESIDENZIALE - TASSO FISSO**  
**in ATTO UNICO CORPORATE**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Piazza Salimbeni 3 - 53100 - Siena  
N° verde 800 41 41 41  
( e.mail [info@banca.mps.it](mailto:info@banca.mps.it) / [www.mps.it](http://www.mps.it) )  
N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5274 – Codice Banca 1030.6  
Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Capitale Sociale € 7.484.508.171,08 Riserve € - 2.341.849.947,67

(Qualora il prodotto sia offerto fuori sede)

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

Indirizzo

Telefono

e.mail

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

Nome e cognome del cliente cui il modulo è stato consegnato

Data

Firma per avvenuta ricezione

**CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO NON RESIDENZIALE TASSO FISSO IN ATTO UNICO CORPORATE**

Si tratta di un mutuo senza limite d'importo, concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1° settembre 1993 n° 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia).

In quanto finanziamento a medio e lungo termine di **natura fondiaria**, la somma concessa dovrà essere garantita da ipoteca di 1° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali) e non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale dell'immobile. Se trattasi di mutuo suppletivo, l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile. Il limite di finanziabilità dell'80% è elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi e cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici.

Il mutuo si definisce "**non residenziale**" in quanto è finalizzato a finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso **non abitativo**.

Il mutuo si definisce inoltre "**in Atto Unico**" in quanto l'erogazione della somma avviene contestualmente alla firma del contratto.

**Garanzie**

L'ipoteca e l'eventuale fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato: tali garanzie accessorie non modificano il limite di finanziabilità.

L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Trattandosi di finanziamento a tasso fisso, il mutuatario non potrà beneficiare di eventuali riduzioni di tasso che potranno in futuro interessare questa tipologia di finanziamento.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**N.B.:** le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**  
**10,97%**

Esempio di mutuo a tasso fisso di importo pari ad € 100.000,00 durata 10 anni con rientro in 20 rate semestrali; spese di istruttoria 1,50% e commissioni di gestione 0,50% calcolate sull'importo del mutuo; tasso di interesse nominale annuo 9,56% (IRS lettera a 10 anni rilevato il 28.06.13 + spread 7,50%); imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 400,00; premio semestrale polizza danni 0,915<sup>0</sup>/<sub>100</sub> (riferito ad un valore dell'immobile di € 200.000,00).

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali ad esempio le spese per l'iscrizione dell'ipoteca.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Senza limite d'importo
	<b>Durata</b>	Massimo 15 anni
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<b>TASSO FISSO</b> per tutta la durata del finanziamento, determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo. Il tasso è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - <b>parametro di indicizzazione</b> - <b>spread</b> (misura fissa annua)
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	<b>Tasso fisso:</b> IRS (Interest Rate Swap pari durata del mutuo) euro lettera rilevato il giorno lavorativo antecedente la data di stipula dell'atto di erogazione in ammortamento e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano equipollente.
	<b>Spread</b>	Spread massimo 8,10%
	<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione di massimo 3 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto

		VOCI	COSTI
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	1,50% sull'importo del finanziamento, con un minimo di € 500,00.  Se il mutuo è assistito da garanzia ipotecaria su immobili rustici, il compenso viene aumentato del 25%.
		<b>Commissione di gestione</b>	Massimo 0,50% sull'importo del finanziamento deliberato con un minimo di € 500,00
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Spese amministrative invio rata</b>	€ 2,50 (esente qualora l'invio avvenga con strumenti di comunicazione telematica)
		<b>Invio comunicazioni</b>	Esente
		<b>Spese per ipoteca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rinnovazione di ipoteca € 130,00</li> <li>- Restrizione di ipoteca con autentica notarile € 207,00</li> <li>- Divisione di ipoteca € 78,00 a quota con un minimo di € 200,00</li> <li>- Riduzione di ipoteca € 130,00</li> <li>- Atto di consenso alla cancellazione con autentica notarile € 104,00</li> </ul>
		<b>Accollo mutuo (Subingressi)</b>	€ 78,00
		<b>Proroghe e riduzioni ammortamento</b>	€ 104,00
		<b>Spese per conteggio debito residuo</b>	€ 26,00 Importo che verrà percepito solo nel caso in cui l'estinzione, parziale o totale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
		<b>Spese per certificazione interessi</b>	€ 8,00
		<b>Duplicato di quietanza</b>	€ 8,00
		<b>Spese per certificazione sussistenza credito</b>	€ 52,00
		<b>Spese per copia piano ammortamento</b>	€ 6,00
	<b>Spese per invio lettera di sollecito</b>	€ 5,00	
<b>PIANODI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	Francese	
	<b>Tipologia di rata</b>	Capitale crescente	
	<b>Periodicità delle rate</b>	Semestrale, trimestrale o mensile	

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore IRS euro lettera 5 anni	Valore IRS euro lettera 10 anni	Valore IRS euro lettera 15 anni
28/06/2013	1,28%	2,06%	2,42%
24/12/2012	0,78%	1,58%	2,02%
28/06/2012	1,30%	1,95%	2,23%
30/12/2011	1,76%	2,40%	2,68%
29/06/2011	2,790%	3,430%	3,770%

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale in euro per € 100.000,00 di capitale
9,560%	10	€ 7.875,26

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

**SERVIZI ACCESSORI**

Può essere proposta dalla banca l'apertura di un conto corrente per il pagamento delle rate.  
Può essere proposta dalla banca una polizza assicurativa sulla vita del debitore vincolata a favore della banca medesima che preveda, in caso di insolvenza, il pagamento del credito vantato dalla banca, da parte della compagnia assicuratrice.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediari</b>
<b>Perizia tecnica</b>	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, trattenute al momento dell'erogazione.
<b>Adempimenti notarili</b>	Il notaio, che dovrà curare gli adempimenti relativi all'iscrizione dell'ipoteca, dovrà essere scelto dal cliente e le spese sostenute saranno a carico del cliente stesso.
<b>Polizza danni</b>	Verrà richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere a garanzia dell'immobile ipotecato, vincolata a favore della banca ai sensi e per gli effetti dell'art. 2742 del codice civile. Attenzione: non è previsto il vincolo a favore della Banca qualora il mutuatario opti per uno dei prodotti assicurativi offerti da AXA MPS Assicurazioni Danni.
<b>Compenso di mediazione</b>	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).

**Imposta sostitutiva:**

da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge.

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

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando un compenso omnnicomprensivo da applicare sul capitale rimborsato prima della scadenza, calcolato come segue:

- mutuo durata 5 anni: 2,00%
- mutuo durata 10 anni: 3,00% se l'estinzione avviene nei primi 5 anni di ammortamento; 2,00% se avviene successivamente
- mutuo durata 15 anni: 3,00% se l'estinzione avviene nei primi 7 anni di ammortamento; 2,50% se avviene successivamente

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

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

**Portabilità**

Il cliente ha diritto di trasferire il contratto di finanziamento ("portabilità") presso un altro intermediario senza pagare alcuna penalità né oneri di qualsiasi tipo, nei casi previsti dalla legge.

**Reclami e sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Via Lippo Memmi 14 - Cap. 53100 - Siena, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Inoltre è possibile, ai sensi del D.Lgs.4 marzo 2010 n.28, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128-bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), presso le filiali della Banca oppure sul sito [www.mps.it](http://www.mps.it) (Attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), presso le filiali della Banca oppure sul sito [www.mps.it](http://www.mps.it).

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito, previo accordo delle parti, presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia, purché precipuamente specializzati in materia Bancaria/Finanziaria.

**LEGENDA**

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito residuo al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla" il debito residuo.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, in possesso di un valido accordo di collaborazione con il Gruppo Montepaschi, e sostenuta dal cliente in via diretta.
Imposta sostitutiva	Nel caso di finanziamenti con durata superiore a 18 mesi, sostituisce le imposte indirette - registro, ipotecaria, catastale e bollo - e viene applicata con aliquote diverse (0,25% o 2%) sull'importo finanziato.
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.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

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

Aggiornato al

**08 Novembre 2013**

Pag. 6 / 6

**1.1.3 – Prodotti della Banca – Mutui non residenziali –  
Mutuo fondiario ordinario non residenziale – Tasso fisso  
in atto unico - Corporate**

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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull’ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l’interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell’Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull’usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria dei mutui, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a)”.