



Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI**

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE [E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO]

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3
Numero verde 800.41.41.41

e-mail info@mps.it / sito internet www.mps.it

Cod. Fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 - Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6

Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

(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 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 e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi predilige la costanza nella misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato in contratto, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.

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

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

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento concesso a tasso variabile, il tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo “spread” (misura fissa annua) pattuito in contratto, c.d. “Tasso minimo”. Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto “Tasso minimo” qualora la sommatoria dell’indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest’ultimo.

Il piano di ammortamento viene determinato al momento della stipula, assieme alla quota capitale di ciascuna rata. Quest’ultima, in caso di finanziamento a tasso variabile, sarà calcolata sulla base del tasso rilevato al momento della stipula.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.mps.it

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

Il MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP, anche in versione di surroga è un finanziamento a medio - lungo termine di natura fondiaria ai sensi dell’art.38 e segg. del D.Lgs. 1.09.1993 n.385 (T.U. Leggi in Materia Bancaria e Creditizia). La sua durata va da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni. Viene richiesto per acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile residenziale prima casa.

Viene anche richiesto per sostituire un mutuo già erogato da altra Banca non appartenente al Gruppo Montepaschi acceso per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale.” Prima Casa”.

I mutui da sostituire devono avere una anzianità di almeno 7 mesi e non avere rate in arretrato.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull’immobile. L’ipoteca dovrà essere di 1° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali); se trattasi di mutuo suppletivo l’ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l’80% del valore cauzionale dell’immobile.

L’immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l’incendio, il fulmine e gli scoppi di gas. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione “Servizi Accessori” del presente documento.

L’immobile ipotecato a garanzia, qualora di provenienza donativa, deve essere assicurato oltre che contro l’incendio, il fulmine e gli scoppi di gas, anche contro i rischi derivanti dall’esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell’azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell’immobile donato. Per maggiori informazioni sul contratto di assicurazione, confrontare la sezione “Servizi Accessori” del presente documento.

Il mutuo è garantito dal Fondo Prima Casa Consap (Mutuo MPS Mio Acquisto Abitazione con Garanzia Consap). L’iniziativa si avvale del Fondo per l’accesso al Credito per la Prima Casa (di cui all’articolo 1, comma 48, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147) per la concessione di garanzie, a prima richiesta, nella misura massima del 50 % della quota capitale. La Banca ha aderito all’iniziativa promossa da Abi.

Il finanziamento viene concesso esclusivamente al fine di finanziare:

- Acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale;
- portabilità tramite surroga, vale a dire la possibilità di “trasferire” presso la Banca, attraverso un’operazione gratuita, un mutuo fondiario, originariamente erogato da altro Istituto con garanzia Consap
- Acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell’efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale (esclusi categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso), non proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione a causa di morte, anche in comunione con l’altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

A partire dal 01.01.2025 l’accesso al Fondo Prima Casa i Consap Spa, è riservato esclusivamente ai Beneficiari prioritari:

- Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni.
- Famiglia monogenitoriale con figli minori, il mutuo è richiesto da:
 - Persona singola non coniugata, né convivente con l’altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori - Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 3 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

- Persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore.
- Giovani che non abbiano compiuto trentasei anni (modificato dal D.L. 73/2021 convertito in legge 106 del 23/7/2021)
- Conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, o comunque denominati.
- Ai sensi della legge 213 del 30 dicembre 2023, nuclei familiari che:
 - includono tre figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
 - includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
 - includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

In relazione al fatto che l'ammissione ai suddetti benefici, previsti dall'art. 1 comma 48 lett. c) L. 147/2013 e regolati con DM 31 luglio 2014 n. 76335, è sottoposta ai criteri di priorità ivi stabiliti, la Banca mutuante si riserva di risolvere il presente finanziamento, qualora, a seguito della comunicazione di accollo da parte di terzi, cui la Banca è tenuta ai sensi dell'art. 6 comma quarto DM 76335/2014, l'Ente Gestore non confermi il mantenimento della garanzia stessa.

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 64 Decreto Legge 25 maggio 2021, n. 73 (Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali, c.d. "Sostegni bis"), convertita in legge 106 del 23/7/2021, la garanzia del Fondo Prima Casa Consap sarà elevata, solo per le operazioni accettate fino al 31 dicembre 2027 (legge n.207 del 30 dicembre 2024), dal 50% al 80% della quota capitale a favore di coloro che, rientrando nella categoria dei "beneficiari prioritari", presentino un ISEE non superiore a 40.000 euro (comma 3 art. 64 D.L. 73/2021), all'85% e al 90% nel caso di nuclei familiari (legge n. 213 del 30 dicembre 2023) che presentino un ISEE non superiore a 45.000 euro e 50.000 euro e e chiedano un mutuo a tasso fisso o variabile con LTV superiore a 80%.

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)* con LTV fino al 100 % beneficiari****Tasso Fisso**

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) nel caso di acquisto

| TAEG* | Costo totale del credito | Importo totale dovuto dal cliente |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 3,5500% Durata 10 anni | € 22.931,13 | € 147.931,13 |
| 3,4600% Durata 15 anni | € 34.055,87 | € 159.055,87 |
| 3,4400% Durata 20 anni | € 46.342,55 | € 171.342,55 |
| 3,3000% Durata 25 anni | € 56.647,06 | € 181.647,06 |
| 3,1500% Durata 30 anni | € 66.021,17 | € 191.021,17 |

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) nel caso di surroga

| TAEG* | Costo totale del credito | Importo totale dovuto dal cliente |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 3,2400% Durata 10 anni | € 21.178,63 | € 146.178,63 |
| 3,2500% Durata 15 anni | € 32.303,37 | € 157.303,37 |
| 3,2700% Durata 20 anni | € 44.590,05 | € 169.590,05 |
| 3,1600% Durata 25 anni | € 54.894,56 | € 179.894,56 |
| 3,0400% Durata 30 anni | € 64.268,67 | € 189.268,67 |

Tasso Variabile

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) nel caso di acquisto

| TAEG* | Costo totale del credito | Importo totale dovuto dal cliente |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 4,5600% Durata 10 anni | € 29.750,84 | € 154.750,84 |
| 4,4000% Durata 15 anni | € 43.963,87 | € 168.963,87 |
| 4,4100% Durata 20 anni | € 60.854,95 | € 185.854,95 |
| 4,4900% Durata 25 anni | € 79.822,49 | € 204.822,49 |
| 4,4700% Durata 30 anni | € 97.870,06 | € 222.870,06 |

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3 - www.mps.it

Capitale Sociale: euro 7.453.450.788,44 alla data del 15 novembre 2022 - Codice fiscale e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo - Siena: 00884060526

Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6

Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Tasso Variabile

Calcolato per un importo di € 125.000,00 (importo totale del credito) nel caso di surroga

| TAEG* | Costo totale del credito | Importo totale dovuto dal cliente |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 5,7100% Durata 10 anni | € 38.200,30 | € 163.200,30 |
| 5,8000% Durata 15 anni | € 60.163,85 | € 185.163,85 |
| 5,9700% Durata 20 anni | € 86.292,04 | € 211.292,04 |
| 5,9700% Durata 25 anni | € 111.796,41 | € 236.796,41 |
| 5,9700% Durata 30 anni | € 138.548,11 | € 263.548,11 |

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato. A tal proposito si specifica che:

Le spese di istruttoria sono considerate in caso di finanziamento di € 125.000,00 per acquisto e corrispondono a 1250,00 euro (Istruttoria – 1,00% sull'importo del finanziamento. Importo minimo 500,00).

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

In caso di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, il mutuo è esente da spese di istruttoria e imposta sostitutiva. Le spese peritali sono a carico della banca.

In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio, distribuita dalla Banca.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.

Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: $125.000/1.000 \times 0,2445 \times 20 = € 611,25$).

Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Per i contenuti minimi richiesti ai fini dell'accettazione di polizze reperite sul mercato, confrontare la sezione "Servizi Accessori" del presente documento.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 2,00 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,70.

In caso di obbligo della sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza donativa del bene da ipotecare, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati mediamente dello 0,21% per la durata 10 anni, dello 0,15% per la durata 15 anni, dello 0,12% per la durata 20 anni, dello 0,10% per la durata 25 anni e dello 0,09% per la durata 30 anni.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG* includendo, oltre alla polizza obbligatoria, anche le polizze assicurative facoltative:

Calcolato per un importo di € 125.000,00 in caso di LTV al 100% Acquisto

| Durata | Tasso Fisso | | Tasso Variabile | |
|---------|---|---|---|---|
| | TAEG (presente nel documento informativo) | Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative | TAEG (presente nel documento informativo) | Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative |
| 10 anni | 3,5500% | 3,7000% | 4,5600% | 4,7200% |
| 15 anni | 3,4600% | 3,6400% | 4,4000% | 4,5900% |
| 20 anni | 3,4400% | 3,6500% | 4,4100% | 4,6400% |
| 25 anni | 3,3000% | 3,5600% | 4,4900% | 4,7700% |
| 30 anni | 3,1500% | 3,4700% | 4,4700% | 4,8200% |

Calcolato per un importo di € 125.000,00 in caso di LTV al 100% Surroga

| Durata | Tasso Fisso | | Tasso Variabile | |
|---------|---|---|---|---|
| | TAEG (presente nel documento informativo) | Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative | TAEG (presente nel documento informativo) | Indicatore costo totale del credito con polizze facoltative |
| 10 anni | 3,2400% | 3,3900% | 5,7100% | 5,8700% |
| 15 anni | 3,2500% | 3,4300% | 5,8000% | 6,0000% |
| 20 anni | 3,2700% | 3,4800% | 5,9700% | 6,2100% |
| 25 anni | 3,1600% | 3,4200% | 5,9700% | 6,2700% |
| 30 anni | 3,0400% | 3,3500% | 5,9700% | 6,3500% |

Nel TAEG sono state considerate le spese, ove previste, relative a: istruttoria, perizia, incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva, polizza scoppio e incendio a protezione dell'immobile ipotecato, polizza facoltativa.

A tal proposito si specifica che:

Le spese istruttoria sono considerate 125.00,00 euro (1,00% dell'importo finanziato, 125.000,00 euro per acquisto, minimo 500,00 euro in caso di LTV 100%).

Nel caso di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, il mutuo è esente da spese di istruttoria

Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata e periziata € 125.000,00 = € 190,00.

L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% (prevista per l'acquisto della prima casa).

In caso di surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile, il mutuo è esente da spese di istruttoria e imposta sostitutiva. Le spese peritali sono a carico della banca.

In caso di durate superiori ai 20 anni sono considerati € 130 di rinnovazione ipotecaria.

E' stato ipotizzato il regolamento per Conto Corrente considerando: Spese incasso rata euro 2,50 - spese produzione e invio comunicazioni obbligatorie (avviso scadenza e incasso rata) euro 2,00 – Spese invio (rendicontazione periodica) euro 0,70.

Il costo della polizza scoppio e incendio obbligatoria è stato stimato, in tutte le durate nell'esempio, prendendo a riferimento la polizza AXA MPS Mutuo Coperto Incendio distribuita dalla Banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza scoppio e incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione; in tal caso la polizza dovrà rispettare i contenuti minimi richiesti dalla Banca ed essere vincolata a favore della Banca stessa.

Il premio della copertura Mutuo Coperto Incendio è calcolato per ogni 1.000,00 euro di valore assicurato del fabbricato, applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento moltiplicando per il numero di anni di durata di ammortamento.

Ad esempio, per un valore assicurato di un immobile di € 125.000,00, classe catastale A, durata del finanziamento 20 anni, il

costo della polizza sarà di € 611,25 (così determinato: $125.000/1.000 \times 0,2445 \times 20 = € 611,25$).

Il TAEG sopra riportato è stato calcolato includendo, per tutte le durate, anche il premio di una polizza facoltativa vita; la polizza presa in considerazione è AXA MPS Vita Sicuro Unico con le seguenti caratteristiche:

AXA MPS Vita Sicuro Unico è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contratto prevede il pagamento di un premio unico anticipato in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere al momento della sottoscrizione.

A titolo esemplificativo per un valore assicurato di euro 100.000,00, un cliente di professione impiegato/dirigente (per le professioni a rischio la polizza vita prevede un sovrappremio che varia sulla base della professione stessa) pagherà un premio assicurativo pari a:

| ETA' CLIENTE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE | DURATA | PREMIO ASSICURATIVO |
|--|---------|---------------------|
| 35 | 10 ANNI | € 685,30 |
| 35 | 15 ANNI | € 1.170,70 |
| 35 | 20 ANNI | € 1.811,30 |
| 35 | 25 ANNI | € 2.656,90 |
| 35 | 30 ANNI | € 3.775,60 |

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di obbligo della sottoscrizione della polizza a copertura della provenienza donativa del bene da ipotecare, i TAEG sopra indicati risulteranno maggiorati mediamente dello 0,21% per la durata 10 anni, dello 0,15% per la durata 15 anni, dello 0,12% per la durata 20 anni, dello 0,10% per la durata 25 anni e dello 0,09% per la durata 30 anni.

La/e polizza/e assicurativa/e accessorie/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Il cliente potrà pertanto scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

| VOCI | COSTI |
|----------------------|---|
| Importo finanziabile | - Importo minimo: € 50.000,00 In caso di surroga l'importo minimo è elevato a €50.000 - Importo massimo: € 250.000,00 La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di variare tali importi L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale dell'immobile verificato tra il dato minore fra il prezzo pagato dall'acquirente (preliminare vendita o proposta di acquisto) e il valore riportato in perizia dell'immobile offerto in garanzia. E' elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi e cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici In caso di surroga, l'importo erogabile deve essere pari all'importo necessario per eseguire l'estinzione del mutuo originario come risulta dal conteggio di estinzione anticipata |
| Durata | Durata fino a 10 anni, Durata fino a 15 anni, Durata fino a 20 anni, |

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 7 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | |
|--------------------|---|
| | <p>Durata fino a 25 anni, Durata fino a 30 anni,</p> <p>La banca si riserva la facoltà, per valutazioni relative al merito creditizio, di concedere anche durate intermedie o minori.</p> |
| Garanzie accettate | <p>Ipoteca su beni immobili residenziali</p> <p>Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia.</p> <p>La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali BMPS ha aderito.</p> <p>La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE.</p> <p>Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.</p> <p>In caso di Mutuo garantito anche dal Fondo Prima Casa Consap non potrà essere accettata Fidejussione.</p> |
| Valute disponibili | Euro |

| | VOCI | VOCI |
|----------------------------|-----------------------------------|---|
| TASSO VARIABILE | Tasso di interesse nominale annuo | <p>Il tasso viene determinato, per la prima scadenza, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di riferimento: Euribor 1 mese tasso 360; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. <p>Per le scadenze successive sarà considerato il valore dell'indice di riferimento tempo per tempo vigente.</p> <p>Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno civile 365/366.</p> <p>Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.</p> <p>In presenza di Garanzia Consap, nel caso di beneficiari prioritari, il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n.108.</p> <p>In caso di LTV 100% il TEGM preso a riferimento per la determinazione del TEG, sarà incrementato del differenziale reperibile al seguente link: https://fondoprimacasa.consap.it come previsto dalla Legge 17.11.2022 n.175 (legge di conversione del Decreto Aiuti ter).</p> |
| | Indice di riferimento | <p>Per tutte le durate: Euribor 1 mesi– base 360</p> <p>rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato dal quotidiano “Il Sole 24 ore” o da altro quotidiano equipollente.</p> <p>Amministratore dell'indice è EMMI (European Money Markets Institute).</p> |

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 8 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | | |
|--|---------------------------------------|---|
| | | <p>Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.</p> <p>La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un piano, che specifica le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) previsto in contratto per la determinazione del tasso d'interesse (il "Piano"). Il Piano è reperibile sul sito internet della Banca nella sezione Avvisi della Trasparenza e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile, secondo le modalità previste dall'articolo 119 TUB.</p> <p>In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, le modifiche dell'indice stesso o l'indice sostitutivo saranno determinati in esecuzione di quanto previsto nel Piano tempo per tempo vigente e saranno comunicati al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; la modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda senza spese dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione.</p> <p>In caso di recesso, in sede di liquidazione del rapporto, al cliente saranno applicate le condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento variato o cessato.</p> |
| | Spread massimo applicabile | <p>Durata fino a 10 anni: 2,7000%</p> <p>Durata fino a 15 anni: 2,8500%</p> <p>Durata fino a 20 anni: 2,9500%</p> <p>Durata fino a 25 anni: 2,9500%</p> <p>Durata fino a 30 anni: 2,9500%</p> <p>In caso di acquisto LTV 100% da parte di soggetti prioritari con Garanzia Fondo Prima Casa Consap, gli spread massimi applicabili sono pari a 1,30% per durata fino a 20 anni e 1,40% per durata fino a 30 anni.</p> <p>In caso di acquisto e surroga LTV 80% con Garanzia Fondo Prima Casa Consap, lo spread massimo applicabile è pari a 0,75% per durate fino a 30 anni.</p> <p>In caso di soggetti non prioritari, tali spread potranno essere applicati solo a coloro che hanno sottoscritto il modulo di adesione al Fondo Prima Casa entro il 31.12.2024. La legge n. 207 del 30.12.2024 in vigore dal 01.01.2025 stabilisce che le domande di accesso al Fondo dal 01.01.2025 dovranno essere inviate esclusivamente dai soggetti definiti prioritari.</p> |
| | Tasso di interesse di preammortamento | Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato. |
| <p>In ogni caso, il Tasso di interesse applicabile al mutuo non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo.</p> | | |

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 9 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | | |
|--|---------------------------------------|---|
| TASSO FISSO | Tasso di interesse nominale annuo | <p>Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di riferimento: IRS lettera di periodo 10, 15, 20, 25 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. <p>Gli interessi saranno calcolati utilizzando come base l'anno commerciale 360.</p> <p>Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.</p> |
| | Indice di riferimento | <p>IRS lettera di periodo (per le durate intermedie viene preso a riferimento l'indice relativo alla fascia immediatamente superiore alla richiesta) rilevato il secondo giorno antecedente l'inizio del mese di consegna dell'offerta vincolante e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration).</p> <p>Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale.</p> <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quelli indicati nel presente documento in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula</p> |
| | Spread massimo applicabile | <p>Durata fino a 10 anni: 0,6000%</p> <p>Durata fino a 15 anni: 0,6000%</p> <p>Durata fino a 20 anni: 0,6000%</p> <p>Durata fino a 25 anni: 0,6000%</p> <p>Durata fino a 30 anni: 0,6000%</p> <p>Gli spread massimi sono quelli riferibili alla versione acquisto e surroga con Garanzia Fondo Prima Casa Consap LTV 100%.</p> <p>Con riferimento alla versione acquisto LTV 80% Garanzia Fondo Prima Casa, gli spread massimi applicabili sono 0,30% per durata fino a 30 anni.</p> <p>Con riferimento alla versione surroga LTV 80% Garanzia Fondo Prima Casa gli spread massimi applicabili sono pari a 0,30% per durata fino a 30 anni .</p> <p>In caso di soggetti non prioritari, tali spread potranno essere applicati solo nei confronti di coloro che hanno sottoscritto il modulo di adesione al Fondo Prima Casa entro il 31.12.2024. La legge di bilancio 2025 in vigore dal 01.01.2025 stabilisce infatti che le domande di accesso al Fondo a partire dal 01.01.2025 dovranno essere inviate esclusivamente dai soggetti definiti prioritari</p> |
| | Tasso di interesse di preammortamento | <p>Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.</p> |
| <p>In ogni caso il tasso di interesse applicabile al finanziamento non potrà essere inferiore allo spread (misura fissa annua) pattuito in contratto (Tasso minimo). Il cliente sarà pertanto tenuto a corrispondere gli interessi calcolati sulla base del predetto Tasso minimo qualora la sommatoria dell'Indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a quest'ultimo</p> | | |

| | VOCI | COSTI |
|--|-------------------|----------------------|
| | Spese istruttoria | In caso di LTV 100%. |

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3 - www.mps.it

Capitale Sociale: euro 7.453.450.788,44 alla data del 15 novembre 2022 - Codice fiscale e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo - Siena: 00884060526

Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6

Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 10 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | | | |
|--------------|---|------------------------|---|
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | | <p>Istruttoria: 1,0000% sull'importo del finanziamento. Importo minimo € 500,00</p> <p>In caso di mutuo per surroga non sono previste spese di istruttoria</p> |
| | | Perizia tecnica | <p>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, a trattenerli al momento dell'erogazione.</p> <p>Il costo della perizia varia al variare dell'importo mutuo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - per importi da € 0 a € 150.000, il costo è fino € 180,00 - per importi da € 151.000 a € 200.000, il costo è fino € 220,00 - per importi da € 201.000 a € 250.000, il costo è fino € 250,00 - per importi da € 251.000 a € 350.000, il costo è fino € 300,00 - per importi da € 351.000 a € 450.000, il costo è fino € 400,00 - per importi da € 451.000 a € 550.000, il costo è fino € 500,00 - per importi da € 551.000 a € 750.000, il costo è fino € 600,00 - per importi da € 751.000 a € 1.000.000, il costo è fino € 800,00 - per importi da € 1.001.000 a € 1.500.000, il costo è fino € 1.100,00 - per importi da € 1.501.000 a € 2.000.000, il costo è fino € 1.400,00 - per importi da € 2.001.000 a € 3.000.000, il costo è fino € 1.700,00 - per importi da € 3.001.000 a € 5.000.000, il costo è fino € 2.000,00 <p>Ai suddetti importi vanno aggiunte imposte, tasse e oneri previdenziali, nonché spese di viaggio che la banca dovesse sostenere.</p> <p>Per gli accertamenti dello stato avanzamento lavori l'importo varia da un minimo di € 150,00 fino a massimo a € 400,00</p> <p>Tutti gli importi sono da considerare IVA esclusa</p> <p>In caso di mutuo per surroga, le spese di perizia sono a carico della banca.</p> |
| | | Compenso di mediazione | <p>Se il finanziamento è intermediato: il compenso di mediazione è 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).</p> |
| | | Trattamento tributario | <p>Imposte ordinarie sul finanziamento (se ed in quanto dovute):</p> <p>Imposta di bollo: € 16,00</p> <p>Imposta di registro: € 200,00 all'atto della registrazione.</p> <p>La registrazione è dovuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in termine fisso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto mediante atto pubblico, scrittura privata autenticata; - in caso d'uso, nell'ipotesi di perfezionamento del contratto per scambio di corrispondenza o per scrittura privata: si ricorda che i contratti di finanziamento rientrano tra i contratti bancari e finanziari disciplinati dal titolo VI del D.lgs. 385 del 1 settembre 1993, n. 385, ai quali la disciplina dell'imposta di registro riserva il beneficio dell'esonero da registrazione fino al verificarsi dell'eventuale "caso d'uso", ancorché per gli stessi sia prevista dalla legge la forma scritta a pena di nullità. <p>Si sottolinea che, nell'uno e nell'altro caso, ove nel contratto oggetto di registrazione siano enunciati altri atti posti in essere tra le stesse</p> |

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 11 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>parti sarà dovuta l'imposta di registro (nella misura tempo per tempo vigente) anche per tali atti, a meno che essi non siano stati già assoggettati alla detta imposta.</p> <p>Inoltre, nell'ipotesi in cui il contratto oggetto di registrazione contenga clausole contrattuali riguardanti gli interessi di mora e/o le penali, sarà dovuta un'imposta di registro (da assolvere attraverso la denuncia di avveramento condizione) pari al 3% sui relativi importi.</p> <p>Imposte ordinarie sulle garanzie (se ed in quanto dovute): Imposta di bollo: - Euro 16,00 - 11 per mille sulle cambiali emesse all'ordine della banca (0,1 per mille in caso di opzione per l'imposta sostitutiva di seguito descritta)</p> <p>Imposta di Registro: per le garanzie prestate da terzi, 0,50% dell'importo garantito, con un minimo di euro 200,00; per le garanzie prestate dallo stesso soggetto finanziato, 200,00 Euro; per ciascuna garanzia non contestuale, Euro 200,00.</p> <p>Tasse ipotecarie: 2% dell'importo garantito da ipoteca-</p> <p>Imposta sostitutiva DPR 601/1973:</p> <p>In alternativa alle suddette imposte ordinarie (dovute sia con riguardo al contratto di finanziamento che a tutti gli atti, contratti documenti – anche successivi – relativi al finanziamento stesso), potrà essere applicata l'imposta sostitutiva pari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allo 0,25% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiara che ricorrono i requisiti cc.dd. "prima casa"; - al 2,00% sull'importo del finanziamento riferentesi ad immobile per il quale il cliente dichiara che non ricorrono i suddetti requisiti "prima casa". <p>In entrambi i casi, per poter beneficiare dell'applicazione dell'imposta sostitutiva è necessario che sia esercitata apposita opzione nel contratto di finanziamento.</p> <p>Si ricorda che l'opzione per l'imposta sostitutiva è possibile nei soli casi di erogazione di nuova liquidità e limitatamente a tale ulteriore importo.</p> <p>I finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 8 dell'art. 64 D.L. 73/2021, convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106 e successivo comma 12-terdecies dell'articolo 3 del decreto legge 29 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 18 ("prima casa" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definito dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 159/2013, non superiore a 40.000 euro annui e contratto preliminare di acquisto di tale immobile sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 D.P.R. 601/1973.</p> |
|--|--|--|---|

| | | VOCI | COSTI |
|-------|------------------------------------|-----------------------|--|
| Spese | Spese per la gestione del rapporto | Spese incasso rata | - Spese per pagamento con addebito in c/c : € 2,50 - Altre modalita' di pagamento: € 5,00 |
| | | Spese di produzione e | - Spese di produzione: € 0,30 |

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3 - www.mps.it

Capitale Sociale: euro 7.453.450.788,44 alla data del 15 novembre 2022 - Codice fiscale e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo - Siena: 00884060526

Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6

Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 12 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | | |
|--|--|---|
| | spedizione delle comunicazioni: | - Spese di spedizione: sono riportate nel documento “Tariffe applicate alla clientela per la spedizione di comunicazioni e carnet assegni”, pubblicato all’interno della sezione “Trasparenza - Servizi diversi” del sito internet della Banca (www.mps.it/trasparenza) e disponibile in filiale. Tali spese potranno subire variazioni in relazione al costo effettivamente sostenuto dalla Banca, in conformità a quanto previsto dall’art.127-bis TUB e non sono applicate in caso di invio delle comunicazioni per canale elettronico. Sono altresì esenti le spese di produzione e di spedizione delle comunicazioni effettuate ai sensi dell’Art. 118 (Modifiche unilaterali) del Testo Unico Bancario indipendentemente dal canale adottato per l’inoltro delle stesse |
| | Proroghe e riduzioni ammortamento | € 0,00 |
| | Spese per ipoteca | - Atto di consenso alla cancellazione di ipoteca con autentica notarile: € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca: € 130,00 - Restrizione di ipoteca con autentica notarile: € 207,00 - Divisione di ipoteca - costo per quota: € 78,00 minimo € 200,00 - Riduzione di ipoteca: € 130,00 |
| | Spese accollo mutuo | Accollo mutuo (subingressi): € 78,00 |
| | Spese per conteggio debito residuo | € 0,00 - Importo non percepito in caso di estinzione del finanziamento, parziale o totale, effettuata entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta di conteggio |
| | Compenso per estinzione anticipata | 0,000% |
| | Spese per invio lettera di sollecito | € 5,00 |
| | Spese certificazione di interessi | € 8,00 |
| | Spese duplicato di quietanza | € 5,84 |
| | Spese per certificazione sussistenza credito | € 52,00-Costo sostenuto per la certificazione unica di tutti i rapporti esistenti al momento della richiesta. |
| | Spese copia piano di ammortamento | € 0,00 |

| | | |
|------------------------------|------------------------|--|
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | francese |
| | Tipologia di rata | Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale |
| | Periodicità delle rate | Tasso Fisso: Mensile Tasso Variabile: Mensile |

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

***ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO PER CALCOLO ESEMPI TAEG E RATA**

Per il Tasso Variabile

| Indice | Data di Rilevazione | Valore |
|--------------------------|---------------------|--------|
| Euribor 1 mese tasso 360 | 27/01/25 | 2,735% |

Per il Tasso Fisso

| | Indice | Data di Rilevazione | Valore |
|-----------------------|-------------|---------------------|--------|
| Durate fino a 10 anni | IRS 10 anni | 30/01/25 | 2,47% |
| Durate fino a 15 anni | IRS 15 anni | 30/01/25 | 2,54% |
| Durate fino a 20 anni | IRS 20 anni | 30/01/25 | 2,50% |
| Durate fino a 25 anni | IRS 25 anni | 30/01/25 | 2,39% |
| Durate fino a 30 anni | IRS 30 anni | 30/01/25 | 2,27% |

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3 - www.mps.it

Capitale Sociale: euro 7.453.450.788,44 alla data del 15 novembre 2022 - Codice fiscale e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo - Siena: 00884060526

Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6

Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 13 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA FISSA PER LTV 100% Acquisto e Surroga

| Tasso di interesse Massimo applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per € 125.000,00 di capitale |
|--------------------------------------|--------------------------|---|
| 3,0700% | 10 | 1.211,05 € |
| 3,1400% | 15 | 871,67 € |
| 3,1000% | 20 | 699,52 € |
| 2,9900% | 25 | 592,11 € |
| 2,8700% | 30 | 518,28 € |

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 100% ACQUISTO

| Tasso di interesse Massimo applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per € 125.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 4,0350% | 10 | 1.267,64 € | 1.440,74 € | 1.094,54 € |
| 4,0350% | 15 | 926,80 € | 1.114,07 € | 739,53 € |
| 4,0350% | 20 | 759,78 € | 954,00 € | 565,56 € |
| 4,1350% | 25 | 669,15 € | 867,56 € | 470,74 € |
| 4,1350% | 30 | 606,54 € | 807,56 € | 405,52 € |

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE PER LTV 100% SURROGA

| Tasso di interesse Massimo applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per € 125.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 5,4350% | 10 | 1.352,56 € | 1.527,74 € | 1.177,38 € |
| 5,5850% | 15 | 1.027,00 € | 1.216,54 € | 837,46 € |
| 5,6850% | 20 | 872,97 € | 1.069,44 € | 676,50 € |
| 5,6850% | 25 | 781,48 € | 981,81 € | 581,15 € |
| 5,6850% | 30 | 724,31 € | 927,06 € | 521,56 € |

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 in filiale e sul sito internet www.mps.it.

SERVIZI E ACCESSORI**POLIZZE OBBLIGATORIE****Polizza obbligatoria scoppio e incendio.**

Per il mutuo ipotecario è obbligatorio sottoscrivere una polizza danni a copertura dei rischi di scoppio e incendio dell'immobile posto in garanzia.

Il cliente può scegliere di reperire la polizza liberamente sul mercato e in tal caso deve essere apposto un vincolo a favore della Banca.

Contenuti minimi per l'accettazione di polizze reperite sul mercato:

i contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio e incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermedie dalla Banca, sono i seguenti:

- garanzie che coprano i danni all'immobile, legati ai seguenti eventi: incendio, fulmine, scoppio o esplosione, anche esterni, non causati da ordigni esplosivi;
- un capitale assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo complessivo dell'immobile risultante dalla perizia di stima. Eventuali richieste di assicurazione per valori superiori al costo di ricostruzione sono comunque ammesse ;
- durata almeno pari a quella del mutuo;
- appendice di vincolo a favore di Banca MPS.

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 14 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

MUTUO COPERTO INCENDIO

Mutuo Coperto Incendio è la polizza scoppio incendio di AXA MPS ASSICURAZIONI DANNI distribuita dalla Banca che indennizza i danni causati all'abitazione eventi quali incendio - fulmine - esplosione e scoppio - fumo, gas e vapori - bang sonico - caduta di aeromobili - urto di veicoli stradali - fenomeno elettrico, limitato a impianti elettrici ed elettronici considerati fabbricato - eventi atmosferici.

Prevede il pagamento di un premio unico anticipato applicando il coefficiente (comprensivo di imposte) relativo alla categoria catastale di riferimento per ogni 1.000,00 € del valore assicurato e per ogni anno di durata del finanziamento.

Importo Premio MUTUO COPERTO INCENDIO per un valore del bene di categoria catastale A di € 100.000,00

| Durata | Premio | Imposta | Totale Premio |
|---------|----------|----------|---------------|
| 10 anni | 200,00 € | 42,50 € | 244,50 € |
| 15 anni | 300,00 € | 63,75 € | 366,75 € |
| 20 anni | 400,00 € | 85,00 € | 489,00 € |
| 25 anni | 500,00 € | 106,25 € | 611,25 € |
| 30 anni | 600,00 € | 127,50 € | 733,50 € |

L'Aderente può recedere dalle coperture assicurative:

- entro 60 giorni dalla data di decorrenza, dandone comunicazione scritta alla Contraente. Il recesso determina la cessazione delle coperture assicurative sin dall'origine e la restituzione all'Aderente, tramite la Contraente, dell'intero premio eventualmente versato.
- per le coperture danni il cui contratto superi i cinque anni, trascorso il quinquennio, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata. Viene rimborsato al Cliente la parte di premio pagato, relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, al netto delle imposte.

Il recesso dalla polizza non comporta conseguenze sul contratto di mutuo, purché la polizza sia sostituita con una di Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

Polizza obbligatoria a garanzia di immobile oggetto di donazione

L'immobile ipotecato a garanzia, qualora di provenienza donativa, deve essere assicurato oltre che contro i danni causati da eventi come sopra dettagliati, anche contro i rischi derivanti dall'esercizio, da parte di eventuali legittimari, dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c. dell'immobile donato.

È previsto pertanto il pagamento di un premio da definirsi con la Compagnia Assicurativa operante in Italia liberamente scelta sul mercato dal cliente. Dovrà essere emessa un'appendice di polizza con appendice a favore della Banca, secondo lo schema fornito.

POLIZZE FACOLTATIVE

Le polizze assicurative di seguito illustrate sono a carattere meramente facoltativo; la mancata sottoscrizione delle coperture, o la reperibilità sul mercato di polizze analoghe da parte del cliente, non influenzeranno la conclusione del contratto di finanziamento, né comporteranno la variazione delle condizioni economiche pattuite.

POLIZZA ASSICURATIVA “AXA MPS MUTUO PROTETTO”

AXA MPS Mutuo Protetto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati la corresponsione in unica soluzione di un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

Il contraente può scegliere di assicurarsi per un capitale compreso tra €20.000,00 e €300.000,00 (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute) e oltre €300.000,00 (con visita medica, anche attraverso il Servizio Easy Check Up) con una durata uguale a quella del finanziamento e comunque con un minimo di 5 anni ed un massimo di 30 anni, sostenendo un impegno economico costante nel tempo e fiscalmente detraibile dalle imposte.

Il contratto prevede il pagamento di un premio annuo costante in funzione di età alla sottoscrizione, capitale assicurato iniziale, durata, professione, attività sportiva, condizioni di salute, da corrispondere per un numero di annualità inferiore alla durata del contratto.

Età assicurato: Alla sottoscrizione 18 - 70 anni. Per età comprese tra 60 e 70 anni, visita medica ed esame delle urine. Età massima a scadenza 80 anni.

Durata: a scelta del contraente, minimo 5 anni - massimo 30 anni.

POLIZZA ASSICURATIVA “AXA MPS VITA SICURA UNICO”

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente a premio unico.

Il prodotto è una polizza temporanea caso morte che, in caso di premorienza dell'assicurato, garantisce ai beneficiari designati un capitale, il cui ammontare viene stabilito sulla base di un prospetto esemplificativo del decrescere dell'indennizzo nel tempo.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - Sede sociale in Siena, Piazza Salimbeni, 3 - www.mps.it

Capitale Sociale: euro 7.453.450.788,44 alla data del 15 novembre 2022 - Codice fiscale e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo - Siena: 00884060526

Gruppo IVA MPS - Partita IVA 01483500524 - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6

Iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 15 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

Età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni; massimale assicurato: fino ad un massimo di € 300.000 per persona assicurata e per assicurato con età di ingresso fino a 60 anni (non è richiesta visita medica obbligatoria; eventuali accertamenti e visita medica possono essere richiesti in funzione dell'esito del questionario Stato Salute); per massimali superiori o se l'assicurato abbia un'età compresa tra 60 e 70 anni, indipendentemente dall'esito del questionario Stato Salute, è sempre necessaria la visita medica; con durata uguale a quella del finanziamento e comunque con un minimo di 5 anni ed un massimo di 30 anni (l'assicurato, alla scadenza contrattuale non potrà avere un'età superiore agli 80 anni).

Strumenti di trasparenza in materia assicurativa: per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- Documento informativo precontrattuale
- Documento informativo precontrattuale aggiuntivo
- Condizioni di assicurazione e glossario

I documenti sono disponibili sul sito della Banca (www.mps.it) e delle Compagnie (<https://www.axa-mps.it/catalogo-prodotti>).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | |
|----------------------|---|
| Tasso di mora | Pattuito nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, si determina sommando al tasso del finanziamento (TAN) un massimo di 1,9000 punti annui. |
| Adempimenti notarili | Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio. |

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

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 entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

| | |
|--|--|
| Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Modello CUD) | Stato civile |
| Copia documento di identità in corso di validità reddito familiare | Comunione o separazione dei beni |
| Impegni finanziari per altri finanziamenti in essere | Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari |
| Componenti nucleo familiare | Tipologia contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato) |
| Altri redditi non derivanti dal lavoro | |

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

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 16 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITA'

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. 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 mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

RECLAMI E SISTEMI DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Piazza Salimbeni, 3 - Cap. 53100 – Siena;
- per posta elettronica al seguente indirizzo: reclami@mps.it;
- per posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: customercare@postacert.gruppo.mps.it;
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca;
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e Ricorsi" sul sito www.mps.it.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, 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, presso le filiali della Banca oppure sul sito 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, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.mps.it.

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

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 il finanziatore applica il tasso di mora.

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

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 17 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

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 | 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). |
| Fideiussione | Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile |
| Indice di riferimento | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| 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. |
| Iscrizione pregiudizievole | Ipotecche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo. |
| Natura Fondiaria | Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile. |
| 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 |
| Privilegio | Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Rata costante | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Rata crescente | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate. |
| Rimborso in un'unica soluzione | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi. |
| Spread | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata, imposte, costi di perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |

Informazioni Generali

Norme in materia di trasparenza per le operazioni di credito immobiliare ai consumatori – Art. 120 novies D.Lgs. 385/93 e Disposizioni della banca d'Italia 30 settembre 2016

Aggiornato al

24 febbraio 2025

Pag 18 / 18

1.1.2 - Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui residenziali

MUTUO MPS MIO ACQUISTO ABITAZIONE CON GARANZIA CONSAP

| | |
|---------------------------------------|---|
| 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, 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 di mutuo è stato stipulato. |
| Valore Cauzionale | Valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale. |