



## PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO PRETISENIOR

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Piazza Salimbeni 3 - 53100 - Siena

Numero verde . 800.41.41.41

(e-mail [info@banca.mps.it](mailto:info@banca.mps.it) / sito internet [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 PRESTITO VITALIZIO "PRETISENIOR"

Prodotto Commercializzato solo dalle filiali.

Finanziamento ipotecario a medio e lungo termine, riservato a persone fisiche con età superiore a 60 anni che risultino proprietarie di un bene immobile (disciplinato dalla legge n. 44 del 2/04/2015 e dal decreto 22 dicembre 2015 n. 226). Il prodotto è disponibile in due opzioni:

- con capitalizzazione annuale di interessi e spese. In questo caso il finanziamento, una volta erogato, prevede la capitalizzazione annuale degli interessi e delle spese, con rimborso in soluzione unica del montante maturato alla scadenza;
- con pagamento annuo di spese ed interessi maturati. In questo caso il finanziamento, una volta erogato, prevede un piano di rimborso annuale relativo ai soli interessi e spese, mentre il debito capitale viene rimborsato in soluzione unica alla scadenza dello stesso.

Entrambi i finanziamenti possono essere offerti:

- in unica soluzione;
- a tranches annuali (massimo 20 tranches dello stesso importo).

L'immobile ipotecato deve essere ad uso residenziale e l'ipoteca iscritta deve essere di I° grado.

In caso di convivenza del proprietario con soggetti non proprietari dell'immobile, ma tutti suoi eredi e di almeno 60 anni di età, il finanziamento deve essere erogato con cointestazione a tali conviventi. Diversamente, in caso di convivenza del proprietario con minori di 60 anni, il contratto deve essere intestato unicamente al richiedente / ai richiedenti, e il limite massimo di erogabilità (sia in unica soluzione che in tranches) deve essere ridotto del 25%.

Nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del finanziamento, risulta coniugato, ovvero 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 o conviventi more uxorio, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età previsti dall'articolo 11 - quaterdecies, comma 12, della legge siano posseduti da entrambi i sottoscrittori (60 anni compiuti).

In caso di regolare affittuario residente nell'immobile preso a garanzia, il limite massimo di erogabilità in valore - sia in tranches che in soluzione unica - dovrà essere ridotto del 25%.

Il rimborso di capitale e interessi avviene di regola alla morte del contraente da parte degli eredi (per il prodotto che prevede il rimborso annuo di spese ed interessi, ovviamente, oltre al capitale erogato, saranno da pagare solo eventuali spese ed interessi non pagati e spese ed interessi maturati dall'ultimo pagamento effettuato) anche mediante la

sottoscrizione di un mutuo o di un finanziamento erogato dalla Banca (il nuovo finanziamento concesso deve essere deliberato nel rispetto delle norme vigenti).

Decorsi 12 mesi dalla data di decesso del contraente, nel caso gli eventuali eredi non abbiano rimborsato il finanziamento, la Banca, per il recupero del proprio credito, è legittimata a vendere l'immobile ad un valore di mercato, determinato da un perito esterno. Trascorsi dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita (da questa data in poi, fino all'incasso, viene applicato il tasso di mora), il valore dell'immobile sarà decurtato del 15% per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento della vendita. La banca è altresì legittimata ad agire con le stesse modalità qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore contemplati dall'art. 3 del decreto n. 226 del dicembre 2015.

La parte finanziata potrà, nel rispetto della normativa vigente, restituire anticipatamente tutto o parte il finanziamento senza sostenere alcuna penale a condizione che ne sia fatta richiesta scritta con un preavviso di almeno 30 giorni.

Il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del finanziamento.

#### Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Trattandosi di finanziamento a tasso fisso per tutta la durata, il mutuatario non potrà beneficiare di eventuali riduzioni di tasso dovute alle variazioni delle condizioni di mercato.

### 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 FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Calcolato su un erogazione di 100.000 euro ad un cliente di età pari a 70 anni ipotizzando la restituzione da parte degli eredi dopo 25 anni.

Erogazione unica : 6,07%

Calcolato su 10 erogazioni annue di 10.000 euro cadauna ad un cliente di età pari a 70 anni ipotizzando la restituzione da parte degli eredi dopo 25 anni

Erogazione parziale : 6,19%

Il limite massimo non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.

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

Il TAEG sopra riportato, è stato calcolato prevedendo l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari allo 0,25%.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	<p>In unica soluzione: massimo € 250.000</p> <p>In più soluzioni: importo annuo massimo € 25.000; importo annuo minimo €2.400 (per massimo n°20 erogazioni annue)</p> <p>L'importo concedibile viene rapportato in percentuale al valore dell'immobile e all'età del richiedente; a mero titolo di esempio, ad un richiedente di 70 anni potrebbe essere concessa una erogazione uguale o inferiore al 24,8% del valore dell'immobile, ad uno di 80 anni il 37,1%, comunque il massimo erogabile resta pari al 50% del valore dell'immobile e si realizza per i novantenni.</p> <p>Per il prodotto ad erogazione annua, resta la regola che il montante a 20 anni non può essere superiore al valore del montante che avrebbe originato l'erogazione unica.</p>
	Durata  Modalità di rimborso	<p>Pari alla vita del contraente.</p> <p>Il cliente può rimborsare in tutto o in parte il finanziamento senza pagamento di alcuna penale, come da contratto, previa richiesta scritta con preavviso di almeno 30 giorni.</p> <p>La nuova legge, inoltre, prevede modalità specifiche di rimborso sia nel caso di morte del contraente, che nei casi di una serie di eventi contemplati dall'art. 3 del decreto n. 226 del dicembre 2015 (cfr. che cos'è il prestito vitalizio ipotecario)</p> <p>Inoltre, la banca potrà agire in via esecutiva applicando le norme del codice di Procedura Civile.</p>

Percentuali di erogazione in unica soluzione.  
Come risulta dalla tabella, in nessun caso sarà possibile erogare oltre il 50 dell' LTV dell'immobile.

In funzione dell'età del contraente è possibile erogare come valore massimo le seguenti percentuali del valore periziato dell'immobile.

Età richiedente (anni)	Valore erogabile attuale singoli	Valore erogabile attuale coppie
60	16,3%	15,3%
61	17,0%	16,0%
62	17,7%	16,6%
63	18,5%	17,4%
64	19,3%	18,1%
65	20,1%	18,9%
66	21,0%	19,7%
67	21,9%	20,6%
68	22,8%	21,5%
69	23,8%	22,4%
70	24,8%	23,4%
71	25,9%	24,4%
72	27,0%	25,4%
73	28,1%	26,5%
74	29,3%	27,6%
75	30,5%	28,8%
76	31,8%	29,9%
77	33,1%	31,2%
78	33,4%	32,4%
79	35,7%	33,7%
80	37,1%	35,1%
81	38,5%	36,4%
82	40,0%	37,8%
83	41,4%	39,2%
84	42,9%	40,7%
85	44,4%	42,1%
86	45,9%	43,5%
87	47,4%	44,9%
88	48,9%	46,4%
89	50,0%	47,7%
90	50,0%	49,0%

A TASSO FISSO

Tasso di interesse nominale annuo

Parametro: IRS lettera a 30 anni rilevato due giorni lavorativi antecedenti la fine del mese di stipula del finanziamento maggiorato di uno spread.  
Per il prodotto a capitalizzazione, gli interessi e le spese vengono capitalizzati annualmente e saranno pagati all'estinzione.  
Per il prodotto con pagamento di interessi e spese, le spese e gli interessi vengono pagate annualmente. Il capitale finanziato sarà restituito all'estinzione.

Parametro di indicizzazione

IRS – Interest Rate Swap lettera

Spread

4,60%

	Tasso di mora	2 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattualizzato. Inizia a decorrere dopo 12 mesi dalla data del decesso o della richiesta di rimborso integrale inoltrata dalla Banca per le motivazioni di cui all'art.3 del decreto 226 del dicembre 2015.
--	---------------	---

<b>SPESE</b>	Istruttoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,3%, minimo 500€ per il prodotto ad erogazione unica</li> <li>• 1,3% per il prodotto a tranche annuali</li> </ul>
	Spese di gestione pratica	45 euro annue
	Spese incasso rata	2,5 € ( solo per il prodotto con pagamento interessi e spese)
	Imposta sostitutiva	Nella misura prevista dalla legge.
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prodotto con capitalizzazione di spese ed interessi: Bullet con restituzione di capitale, spese e interessi alla scadenza del finanziamento.</li> <li>• Prodotto con pagamento di spese ed interessi annuali: Bullet con pagamento annuale di spese ed interessi e restituzione del capitale finanziato alla scadenza del finanziamento.</li> </ul>
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il prodotto a capitalizzazione non prevede un piano di rientro rateale.</li> <li>• Il prodotto a pagamento di spese ed interessi prevede un piano di rientro annuale per il pagamento delle spese e degli interessi maturati ogni anno.</li> </ul>

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

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Parametro	Valore
23-03-2016	Irs a 30 anni	1,06%

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

A titolo puramente esemplificativo, di seguito, esponiamo i due piani di ammortamento, il primo relativo ad un'ipotesi di erogazione unica, il secondo relativo ad un'ipotesi di erogazione annuale. Per l'esemplificazione rappresentata abbiamo considerato un cliente di 70 anni, proprietario di un immobile periziato per € 404.000. Il tasso considerato nell'esempio è un tasso fisso (TAN) pari al 5,66% .

- **Erogazione Unica:** Importo massimo concedibile (24,8 % di 404.000) € 100.192
- **Erogazioni parziali,** a titolo esemplificativo supponiamo **20 erogazioni annue:** Importo massimo concedibile della singola erogazione annua € 8.041

Si noti che il montante generato, dal ventesimo anno, è sostanzialmente uguale per le due casistiche. Infatti il rischio assumendo con le due modalità erogative non può essere diverso. Nelle esemplificazioni abbiamo erogato il massimo possibile, ovviamente, la somma erogata, deve essere congrua alle esigenze del richiedente e **può essere inferiore al massimo erogabile.**

Ipotizzando la morte del contraente dopo 10 anni, all'età di 80 anni, l'importo da rimborsare da parte degli eredi sarebbe:

- In caso di erogazione unica: € 173.756 (Più dietim interessi fino alla data precisa del rimborso).
- In caso di erogazioni parziali: € 110.207 (Più dietim interessi fino alla data precisa del rimborso).

capitale inizio anno	interesse maturato	capitale fine anno (STD)	rata annua	capitale inizio anno	interesse maturato	capitale a fine anno (EP)
€ 100.192	€ 5.671	€ 105.863	€ 8.041	€ 8.041	€ 455	€ 8.496
€ 105.863	€ 5.992	€ 111.855	€ 8.041	€ 16.536	€ 936	€ 17.472
€ 111.855	€ 6.331	€ 118.186	€ 8.041	€ 25.513	€ 1.444	€ 26.957
€ 118.186	€ 6.689	€ 124.875	€ 8.041	€ 34.997	€ 1.981	€ 36.978
€ 124.875	€ 7.068	€ 131.943	€ 8.041	€ 45.019	€ 2.548	€ 47.567
€ 131.943	€ 7.468	€ 139.411	€ 8.041	€ 55.607	€ 3.147	€ 58.755
€ 139.411	€ 7.891	€ 147.302	€ 8.041	€ 66.795	€ 3.781	€ 70.576
€ 147.302	€ 8.337	€ 155.639	€ 8.041	€ 78.616	€ 4.450	€ 83.066
€ 155.639	€ 8.809	€ 164.448	€ 8.041	€ 91.107	€ 5.157	€ 96.263
€ 164.448	€ 9.308	€ 173.756	€ 8.041	€ 104.304	€ 5.904	€ 110.207
€ 173.756	€ 9.835	€ 183.590	€ 8.041	€ 118.248	€ 6.693	€ 124.941
€ 183.590	€ 10.391	€ 193.982	€ 8.041	€ 132.981	€ 7.527	€ 140.508
€ 193.982	€ 10.979	€ 204.961	€ 8.041	€ 148.549	€ 8.408	€ 156.956
€ 204.961	€ 11.601	€ 216.562	€ 8.041	€ 164.997	€ 9.339	€ 174.336
€ 216.562	€ 12.257	€ 228.819	€ 8.041	€ 182.376	€ 10.323	€ 192.699
€ 228.819	€ 12.951	€ 241.770	€ 8.041	€ 200.739	€ 11.362	€ 212.101
€ 241.770	€ 13.684	€ 255.454	€ 8.041	€ 220.142	€ 12.460	€ 232.602
€ 255.454	€ 14.459	€ 269.913	€ 8.041	€ 240.642	€ 13.620	€ 254.263
€ 269.913	€ 15.277	€ 285.190	€ 8.041	€ 262.303	€ 14.846	€ 277.150
€ 285.190	€ 16.142	€ 301.332	€ 8.041	€ 285.190	€ 16.142	€ 301.332
€ 301.332	€ 17.055	€ 318.387	€ -	€ 301.332	€ 17.055	€ 318.387
€ 318.387	€ 18.021	€ 336.408	€ -	€ 318.387	€ 18.021	€ 336.408
€ 336.408	€ 19.041	€ 355.449	€ -	€ 336.408	€ 19.041	€ 355.449
€ 355.449	€ 20.118	€ 375.567	€ -	€ 355.449	€ 20.118	€ 375.567
€ 375.567	€ 21.257	€ 396.824	€ -	€ 375.567	€ 21.257	€ 396.824

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

VOCI	COSTI
Spese varie	Esente
Spese di certificazione sussistenza del credito	€ 52,00
Spese certificazione interessi	€ 8,00
Spese per conteggio debito residuo	€ 26,00 (importo non percepito in caso di effettiva estinzione entro la scadenza della rata in corso al momento della richiesta)

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

<b>Trattamento tributario</b>	Imposta sostitutiva (DPR 601/1973): 0,25% dell'importo del finanziamento
-------------------------------	---

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
Perizia tecnica (iniziale)	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, sono a carico del cliente (solo nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata, saranno a carico della banca). 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.
Perizie per accertamenti	La banca può predisporre perizie, per controllare lo stato dell'immobile, per queste evenienze le spese saranno a carico della banca.
Perizia per vendita dell'immobile	La perizia che stabilisce il prezzo di mercato a cui poter vendere l'immobile, nel caso che gli eredi non abbiano rimborsato il finanziamento nei 12 mesi successivi alla data del decesso, è a carico degli eredi ed il suo costo, deve essere detratto dalla cifra incassata per la vendita del bene.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.
Assicurazione immobile obbligatoria :Se sottoscritta tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena spa la Polizza "AXA MPS Assicurazioni Danni" contro il rischio incendio e scoppio	Con pagamento premio "una tantum" dello 0,2% del valore dell'immobile ipotecato, per ogni anno di durata del finanziamento

**RECESSO E RECLAMI****Estinzione anticipata****Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Il giorno del rimborso definitivo del finanziamento e del pagamento di tutti gli oneri accessori come sopra meglio specificato.

**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, 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](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 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.

## LEGENDA

Capitalizzazione	Operazione finanziaria con la quale gli interessi maturati su un capitale si aggiungono al capitale stesso in modo che anch'essi producano interessi insieme col capitale. Gli interessi vengono cioè "capitalizzati", ossia diventano capitale che produce ulteriori interessi.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Prestito vitalizio ipotecario	La Legge n. 44 del 2.04.15 (G.U. n. 92 del 21.04.15) ed il decreto 22 dicembre 2015 n. 226 riformano la disciplina del prestito ipotecario vitalizio (G.U. n. 38 del 16.02.16), introdotto in Italia dalla Legge 248 del 2005.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
TAEG Tasso Annuo Effettivo Globale	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, costo di perizia, spese di assicurazioni obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
TEGM Tasso Effettivo Globale Medio	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, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM degli affidamenti in conto corrente, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate di spese ed interessi calcolati al tasso definito nel contratto e solo relativamente al prodotto con rimborso annuale di spese ed interessi.