



**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)

1.1.7 – Prodotti della Banca – Finanziamenti – Altri Finanziamenti- Prestito vitalizio ipotecario Prestisenior

## 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@mps.it](mailto:info@mps.it) / sito internet [www.mps.it](http://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 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 tranche annuali (massimo 20 tranche 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 tranche) 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 tranche 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, scatta l'applicazione del tasso di mora, inoltre, sempre dalla suddetta data, 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 ulteriori dodici mesi, senza che sia stata perfezionata la vendita, il valore dell'immobile sarà decurtato del 15% e così 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 : 3,81%

*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 : 3,80%

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%.

*\* Gli esempi di TAEG sono stati calcolati prendendo a riferimento: IRS lettera di periodo rilevato il 29 Settembre 2020*

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	<p>In unica soluzione: massimo € 250.000 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>
	<p>Durata</p> <p>Modalità di rimborso</p>	<p>Non definibile alla stipula perché dipende dalla permanenza in vita del soggetto finanziato, o dagli altri eventi che determinano l'estinzione, come previsto dalla Legge (in caso di prestito cointestato dipende dalla permanenza in vita del coniuge più longevo 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%

<b>A TASSO FISSO</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parametro Irs lettera di periodo a 30 anni;</li> <li>- spread (misura fissa) pari 3,60%</li> </ul> <p>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.</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 – Interest Rate Swap lettera rilevato due giorni lavorativi antecedenti la fine del mese di stipula del finanziamento. Amministratore dell'indice è IBA (ICE Benchmark Administration). 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	3,60%
	Tasso di mora	<p>Maggiorazione di massimo 2 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattuale convenuto; non potrà comunque superare quanto stabilito dalla legge 108/1996 in materia di "Usura Bancaria". 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.</p>

<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 tranches annuali</li> </ul>
	Commissione annuale prestito vitalizio	€ 45,00 annui - Calcolata annualmente e percepita in occasione del pagamento di interessi e spese
	Spese incasso rata	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spese per pagamento con addebito in c/c: € 2,50 (solo per il prodotto con pagamento interessi e spese)</li> <li>- Altre modalità di pagamento: € 5,00</li> </ul>
	Spese di produzione e spedizione delle Comunicazioni <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spese di produzione: € 0,30</li> <li>- spese di spedizione<sup>2</sup></li> </ul>

[1] Sono 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.

[2] Spese di spedizione delle comunicazioni: 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](http://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.

	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 € 78,00 a quota, minimo € 200,00 - Riduzione ipoteca € 130,00
	Spese per conteggio debito residuo	€ 26,00 - Importo che verrà percepito solo se l'estinzione, parziale o totale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
	Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
	Spese certificazione interessi	€ 8,00
	Spese duplicato di quietanza	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	€ 6,00
	Imposta sostitutiva	Nella misura prevista dalla legge (0,25%)
<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 alle rispettive classi di operazioni omogenee, 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
29.09.2020	Irs a 30 anni	0,00%

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 3,60%:

- **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 € 6866

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: € € 242.564 (Più dietim interessi fino alla data precisa del rimborso).
- In caso di erogazioni parziali: € 100.192 (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.

<p>Assicurazione immobile obbligatoria: se sottoscritta tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena spa la Polizza AXA “Mutuo Coperto Incendio Casa” contro il rischio incendio e scoppio.</p>	<p>Con pagamento premio "una tantum" dello 0,25% del valore dell'immobile ipotecato, per ogni anno di durata del finanziamento ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale.</p> <p>Si precisa che, in alternativa a “Mutuo Coperto Incendio Casa” di AXA MPS, il cliente è libero di sottoscrivere analoga assicurazione liberamente reperita sul mercato. In questo caso, i contenuti minimi richiesti per l'accettazione della suddetta polizza scoppio e incendio, sono riconducibili ai seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la polizza deve coprire il rischio di incendio, caduta fulmini e scoppio di gas;</li> <li>• i beni posti a garanzia del mutuo immobiliare devono essere assicurati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il valore commerciale risultante dalla perizia di stima, ovvero per il costo di ricostruzione a nuovo maggiorato del 20%;</li> <li>- per una durata non inferiore a quella del finanziamento.</li> </ul> </li> </ul>
---	--

## RECESSO E RECLAMI

### Recesso

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.

La Banca può richiedere il rimborso integrale del finanziamento al verificarsi dei seguenti eventi:

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

**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**

Il Cliente può presentare un Reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. , viale Pietro Toselli, 60 - 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](http://www.mps.it) .

La Banca deve rispondere entro 60 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 , purchè 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.
Indice 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, quindi vietato, bisogna: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della relativa categoria di operazioni, 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 el modalità di cui alla lettera (a).
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.