



## Mutuo In Tasca

È la soluzione che permette l'**acquisto** di un immobile a uso abitativo nel **territorio italiano** e che dà al cliente l'opportunità di usufruire di un anticipo dell'importo del mutuo per far fronte alle spese relative al versamento della caparra, alle **spese notarili e/odi intermediazione immobiliare**

## A chi si rivolge

### CLIENTI PRIVATI - residenti e non residenti in Italia

Mutuo in Tasca può essere sottoscritto da clienti privati che hanno **almeno 18** anni (persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale) residenti o non residenti in Italia.

Non è necessario che siano titolari di un conto corrente presso la banca o presso altri istituti di credito. Se i richiedenti non sono cittadini italiani (comunitari o extracomunitari) devono risiedere in Italia da almeno **24 mesi**, come attestato dal Certificato di Residenza Storico.



Inquadra il QR code per maggiori informazioni su Mutuo in Tasca.

## I plus e i rischi



Mutuo in Tasca permette di conoscere in anticipo l'importo che la banca si impegna a dare per l'acquisto della casa ma ci sono alcuni punti di attenzione da considerare.

### IMPORTO GARANTITO PER 6 MESI

Per permettere al cliente di concentrarsi sulla ricerca dell'immobile, con verifiche reddituali già effettuate.



**Andrà comunque fatta la perizia sull'immobile prima dell'effettiva stipula! Subito il 10% dell'importo**

### SUBITO IL 10% DELL'IMPORTO

Un importo richiedibile subito per poter sostenere le spese di caparra e di intermediazione immobiliare e notarile.



**La banca mette a disposizione una linea di credito in conto corrente sulla quale maturano interessi specifici che il cliente dovrà rimborsare anche in assenza dell'erogazione del mutuo! La somma utilizzata e i relativi interessi si estinguono con l'erogazione del mutuo sul conto dove è stata messa a disposizione l'apertura di credito**

### VELOCITÀ DELLA PRATICA

Verifica preliminare e perizia tecnica sull'immobile solo una volta individuato dal cliente.



**L'effettiva stipula del mutuo avviene solo dopo la perizia: la verifica preliminare non è garanzia di erogazione del mutuo**

### PER I GIOVANI DURATA FINO A 40 ANNI

La durata del mutuo può arrivare fino a 40 anni nel caso di cliente under 36.



**La stipula dovrà avvenire entro il compimento dei 36 anni**

## A cosa prestare attenzione



**Intesa sanpaolo** mette a disposizione dei clienti diverse opzioni di flessibilità facoltative la cui concessione è subordinata alla valutazione della banca che hanno comunque dei costi per il cliente e possono essere esercitate solo a determinate condizioni. Ecco le principali per **Mutuo in tasca**:

### IL RIMBORSO DELL'ANTICIPO



Se il cliente richiede l'anticipo, oltre al rimborso **avrà anche i costi relativi agli interessi maturati**, calcolati con una fra queste modalità:

- 1 Se il cliente nell'arco dei 6 mesi individua l'immobile e procede alla **stipula**, il rimborso avviene sulla base di un TAN specifico
- 2 Se il cliente nell'arco dei 6 mesi non individua l'immobile, può **richiedere la proroga** dell'anticipo. A seguito della scadenza della delibera è necessario effettuare una nuova richiesta di mutuo (il rimborso dell'anticipo sarà conteggiato al momento dell'effettiva stipula)
- 3 Se il cliente nell'arco dei 6 mesi non individua l'immobile e **decide di non proseguire** oltre nella ricerca e di non richiedere nuova operazione di mutuo, il rimborso dovrà avvenire con mezzi propri del cliente, ovvero in contanti o tramite un prodotto dedicato a rimborso rateale.

### SOSPENSIONE RATE



La richiesta di sospensione rate può avvenire **solo dopo il rimborso regolare di almeno 12 mensilità (in caso di Piano Base Light, se previsto per la finalità del mutuo, devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario)**, allunga la durata e fa **maturare nuovi interessi**.

La sospensione è per un massimo 6 rate consecutive ed è richiedibile per 3 volte nel corso del mutuo, purché tra un periodo di sospensione e il successivo siano state regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo. La durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione (massimo 18). Nei periodi di sospensione delle rate **maturano gli interessi calcolati al tasso stabilito** dal contratto. Il relativo importo è successivamente corrisposto in quote costanti ripartite sulle rate residue.

### VARIAZIONE DURATA



La variazione della durata può essere richiesta **solo 1 volta e comunque solo dopo il rimborso regolare di almeno 12 mensilità (in caso di Piano Base Light, se previsto per la finalità del mutuo, devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario)**. La variazione è per un **massimo di 5 o 10 anni**.

L'opzione non è esercitabile nei periodi di vigenza della Sospensione rate. L'attivazione dell'opzione può avvenire solo dopo il rimborso regolare delle **prime 12 mensilità** (in caso di Piano Base Light, se previsto per la finalità del mutuo, devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario) e prevede la stipula di un apposito atto (scrittura privata). La durata complessiva del mutuo (allungamento compreso) **non potrà superare i 40 anni** (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di sospensione rate).

## OBBLIGATORIETÀ ATTESTATO PRESTAZIONE

### ENERGETICA (APE)

Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Offerta, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutandone gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto. Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.

Per le caratteristiche di dettaglio, si rimanda alle Informazioni Generali pubblicate nella sezione Trasparenza del sito [www.intesasanpaolo.com](http://www.intesasanpaolo.com)

# Condizioni Economiche



Per verificare le condizioni in corso di validità rimandiamo alle Informazioni Generali pubblicate su [www.intesasanpaolo.com](http://www.intesasanpaolo.com)  
Di seguito l'articolazione delle diverse voci di costo:

## ATTIVAZIONE MUTUO

Spesa di istruttoria	Da 750 euro a 1.350 euro in base alla percentuale del valore dell'immobile finanziato avanzamento lavori
Spese di perizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da 320 euro a 4.450 euro in base all'importo del mutuo</li> </ul>
Imposta sostitutiva	<p>Esente: per i clienti in possesso dei requisiti di cui all'art. 64 comma 6 del DL 25 maggio 2021 n.73 il Decreto Milleproroghe n. 215 del 30.12.2023 pubblicato in GU n. 49 del 28.02.2024 ha prorogato l'esenzione dall'imposta sostitutiva fino al 31.12.2024, purché abbiano sottoscritto e registrato un contratto preliminare di acquisto entro il 31.12.2023 e stipulino l'atto di compravendita o mutuo entro il 31.12.2024</p> <p>Per i clienti non in possesso di tali requisiti, l'imposta è pari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,25% in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze, se hanno i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa"</li> <li>2% in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze, se non hanno i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (es immobile di lusso)</li> </ul>
Oneri notarili	Secondo il tariffario del professionista
Spesa mensile per incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 euro sulla rata mensile</li> <li>Gratuito se hai meno di 36 anni</li> </ul>
Costo unitario per le comunicazioni di legge	Gratuito

### Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Mutuo in Tasca è una soluzione disponibile esclusivamente per la finalità di acquisto dell'immobile. Per tutte le condizioni contrattuali consulta le Informazioni Generali Mutuo Domus Tasso Fisso o Variabile con finalità abitativa e di surroga e per l'eventuale apertura di credito il Foglio Informativo "apertura di credito e conto corrente dedicato opzionali per Mutuo in Tasca", disponibili in tutte le filiali e sul sito della banca. Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. La concessione del mutuo è subordinata all'approvazione della banca.

Polizza Incendio Mutui è una polizza di Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A. distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile presso le filiali della Banca e sul sito della Compagnia [www.intesasanpaoloassicura.com](http://www.intesasanpaoloassicura.com) ProteggiMutuo Smart è una polizza di Intesa Sanpaolo Vita S.p.A. e Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A. distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile presso le filiali della Banca e sul sito delle Compagnie [www.intesasanpaolovita.it](http://www.intesasanpaolovita.it) e [www.intesasanpaoloassicura.com](http://www.intesasanpaoloassicura.com).

### Esempio rappresentativo (al 01/04/2024).

Mutuo Domus piano base, Tasso Fisso, finalità acquisto, garantito da ipoteca sull'immobile. Importo 100.000 euro, pari al 70% del valore dell'immobile (LTV), durata 25 anni.

**TAEG 3,778%**, TAN fisso 3,45%, Rata: 497,95 euro (l'importo non comprende gli interessi di preammortamento tecnico, corrisposti sulla prima rata); numero rate: 300. Costo totale del credito: 52.908,80 euro, Importo totale del credito: 98.480,00 euro, Importo totale dovuto dal cliente: 151.388,80 euro. Nel "Costo totale del credito" e quindi nel TAEG sono comprese: spese istruttoria 950 euro, Spese perizia 320 euro, imposta sostitutiva 250 euro (pari allo 0,25% dell'importo del mutuo), spesa mensile per incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento 4 euro, premio polizza finalizzata a garantire i fabbricati oggetto di ipoteca contro i danni da incendio pari a 517,50 euro (per il calcolo del premio si è fatto riferimento alla Polizza Incendio Mutui distribuita dalla banca), interessi complessivi 49.671,30

L'anticipo è reso disponibile tramite Apertura di credito (APC) su conto **corrente dedicato e completamente** gratuito (esente da spese di gestione e da bolli) appositamente acceso presso la banca. **Gli interessi maturano sull'importo effettivamente utilizzato.**

## Servizi Accessori



Al momento della definizione delle caratteristiche del mutuo (importo, durata, tipologia, tasso, etc.) il cliente può scegliere di aderire a specifici prodotti assicurativi (offerta da **Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A.** e/o da **Intesa Sanpaolo Vita S.p.A.**) che permettono di tutelarsi da rischi che possono interessare le persone o l'immobile coinvolti nel contratto di mutuo, durante il periodo di rimborso del finanziamento.

### POLIZZA INCENDIO MUTUI



**I mutui devono avere una polizza incendio!**

I mutui erogati devono essere assistiti obbligatoriamente da una polizza contro i danni causati al fabbricato e provocati da incendio, scoppio o esplosione e fulmine. Il cliente può scegliere se acquistare la polizza offerta dalla banca oppure se sottoscriverla con altra compagnia di assicurazione a sua scelta, purché la copertura abbia le caratteristiche minime richieste da Intesa Sanpaolo.

### POLIZZA PROTEGGIMUTUO SMART



**Può tutelare il cliente per periodi limitati e solo a certe condizioni: non è garanzia di poter pagare sempre la rata!**

Polizza facoltativa, prevede garanzie sottoscrivibili in diverse combinazioni in base alle esigenze del cliente allo status lavorativo e all'anzianità del mutuo: decesso, invalidità totale permanente, Perdita di Impiego (disponibile solo per i lavoratori dipendenti privati) e Inabilità Temporanea Totale (per i lavoratori autonomi). La polizza ProteggiMutuo Smart non è vincolante per ottenere il finanziamento né per ottenerlo a condizioni agevolate.

### POLIZZA LAVORATORI ATIPICI - Solo per under 36 che stipulano il mutuo con giovani mutuo domus



**Tutela il cliente con massimo 6 rate mensili per ciascun sinistro e 2 sinistri per l'intera durata contrattuale e con un limite massimo di 1.500 € Per rata mensile di mutuo!**

Polizza obbligatoria, a titolo gratuito per il cliente, che fornisce alla banca, beneficiaria della polizza, una copertura assicurativa in caso di perdita di impiego (cessazione del rapporto di lavoro) dell'assicurato, lavoratore atipico con età inferiore a 36 anni. L'assicurazione opera a partire dal secondo evento di disoccupazione purché il lavoratore atipico abbia lavorato almeno 18 mesi negli ultimi 2 anni e sia residente in Italia da almeno 2 anni.

## Mutuo In tasca



Per l'acquisto di un immobile a uso abitativo **nel territorio italiano** con l'opportunità di usufruire di un anticipo dell'importo del mutuo per far fronte alle spese relative al versamento della **caparra**, alle **spese notarili e/o di intermediazione immobiliare**.

### DELIBERA ANTICIPATA

Le verifiche reddituali vengono gestite prima dell'istruttoria tecnica per comunicare subito al cliente importo e fattibilità del mutuo. L'esito di questa delibera ha **validità 6 mesi**. L'istruttoria tecnica avviene dopo l'individuazione dell'immobile. Se nell'arco dei 6 mesi il cliente non individua l'immobile da acquistare, l'iter riparte nuovamente.

### ANTICIPO

Al momento della delibera il cliente può richiedere un anticipo pari al **10% dell'importo massimo erogabile, con un limite di 75.000 €**. Questo anticipo è gestito tecnicamente come un'apertura di credito in conto corrente. Il suo utilizzo avviene dopo la perizia sull'immobile e dopo che è stato definito l'importo del mutuo desiderato.

### FINALITÀ

MUTUO IN TASCA può essere richiesto per finanziare fino al 95% del valore dell'immobile per l'acquisto di prima casa, seconda casa e anche in fase di compravendita, cioè l'acquisto di una proprietà immobiliare prima di aver venduto la precedente, purché prima casa (fino all'80% del valore dell'immobile per l'acquisto di prefabbricati in bioedilizia). È adatto anche a chi ha un reddito in valuta estera oppure vive in un Paese dell'Unione Europea che non ha adottato l'euro.

### PIANI DI RIMBORSO

Il cliente sceglie al momento della sottoscrizione **tra tasso fisso e tasso variabile** oppure di combinare le due soluzioni di tasso in diversi piani di rimborso. A seconda della finalità e del tasso scelto, il cliente può infatti optare fra diversi piani che permettono di personalizzare preammortamento finanziario e ammortamento e di definire delle scadenze in cui esercitare opzioni di scelta fra tasso fisso e variabile. **NOTA BENE:** non tutte le valute sono convertibili.

**Si evidenzia che è previsto un periodo di preammortamento tecnico** che decorre dalla data di stipula del mutuo o svincolo delle somme e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni).

Nel periodo di preammortamento tecnico è applicato il tasso nominale annuo (TAN) previsto per il periodo di preammortamento finanziario (in caso di piano base light, se previsto per la finalità del mutuo) e per il periodo di ammortamento.

### DURATA

La durata del mutuo può arrivare fino a 40 anni nel caso di cliente under 36. A tale durata si somma il periodo di preammortamento finanziario, se previsto dal piano di rimborso, oltre al periodo di preammortamento tecnico. Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di piano base light (se previsto per la finalità del mutuo) al termine del periodo di preammortamento tecnico decorre il preammortamento finanziario.

È possibile aggiungere alcuni servizi facoltativi che consentono di sospendere le rate oppure di allungare/accorciare la durata del mutuo.

### IMPORTO DEL MUTUO

Per tutti i piani di rimborso, **l'importo minimo finanziabile è di 30.000 €**, in caso di Loan to value (Rapporto tra importo richiesto e il minore tra il prezzo di acquisto e il valore della perizia) superiore a 80% o mutuo a lavoratore atipico **l'importo massimo è di 300.000 €**. In caso di piano Libero l'importo finanziabile deve essere compreso tra un minimo di euro 30.000 € e un massimo di 500.000 €, con loan to value non superiore al 60%. massimo è di 300.000 €.

**I contenuti di questa brochure informativa sono di Intesa Sanpaolo. Lo schema, che prevede l'adozione di un linguaggio semplice e accessibile, deriva dal confronto svolto con le associazioni dei consumatori.**