



XME Mutuo Acquisto

XME Mutuo per la finalità Acquisto è il mutuo pensato per i **clienti privati** che vogliono acquistare una casa, anche se non hanno ancora individuato l'immobile.

È una soluzione flessibile, con **durata fino a 40 anni** e possibilità di **coprire fino al 100%** del valore dell'immobile, anche seconda casa.

A chi si rivolge

XME Mutuo per la finalità Acquisto può essere sottoscritto da clienti privati consumatori, residenti o non residenti in Italia, nel rispetto dei seguenti limiti di età:

- minimo **18 anni** al momento della firma della domanda
- massimo **80 anni** alla scadenza del finanziamento



Inquadra il QR code
per maggiori informazioni
su XME Mutuo Acquisto

I plus e i rischi

XME Mutuo è un **mutuo flessibile e personalizzabile** che si adatta alle esigenze di clienti diversi.

PREAMMORTAMENTO FINANZIARIO

È un periodo iniziale in cui si pagano rate di soli interessi, senza rimborsare il capitale. Può durare da 1 a 10 anni (con step annuali) e consente una maggiore flessibilità nella fase iniziale del mutuo.



Non è disponibile se si accede al Fondo di Garanzia Prima Casa (CONSAP) e, se supera i 24 mesi, il mutuatario deve avere meno di 50 anni all'inizio dell'ammortamento

COPERTURA DELL'INTERO VALORE DELL'IMMOBILE

Con XME Mutuo per la finalità Acquisto è possibile richiedere un **finanziamento fino al 100%** del valore dell'immobile sia in caso di acquisto prima casa che seconda casa.

VICINO AI LAVORATORI

Il mutuo è disponibile anche per i lavoratori con contratti atipici e a tutele crescenti.



In caso di lavoratori atipici il mutuo deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile (massimo 2 intestatari). È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore

CONDIZIONI DEDICATE

Con XME Mutuo per la finalità Acquisto si può accedere a offerte dedicate che, in caso di possesso di determinati requisiti, permettono di ottenere condizioni economiche più vantaggiose.

XME MUTUO Offerta Green

Riservata a chi acquista un **immobile ad alta efficienza energetica**.

La banca applica automaticamente le condizioni economiche dedicate, dopo aver verificato (tramite l'Attestato di Prestazione Energetica APE) che l'immobile rispetti i criteri previsti dalla normativa europea.

XME MUTUO Offerta Giovani

Per chi ha **meno di 36 anni** e acquista la prima casa. Prevede sconti dedicate.



Tutti i cointestatari devono rispettare il requisito di età (36 anni non compiuti alla firma della Domanda)

XME MUTUO Offerta Fondo di Garanzia Prima Casa (CONSAP)

Riservata a chi ha i requisiti per accedere al Fondo e richiede un **mutuo a tasso fisso** per finanziare un importo superiore all'80% del valore della prima casa. Non cumulabile con l'Offerta Online.

I riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo Prima Casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo www.consap.it/fondo-prima-casa/.

XME MUTUO Offerta Online

Per chi avvia **in autonomia** la Domanda di Mutuo a tasso fisso tramite app o internet banking di Intesa Sanpaolo. Non cumulabile con l'Offerta Fondo di Garanzia Prima Casa (CONSAP). Per domande avviate si intende il passaggio della pratica di mutuo dalla fase di simulazione alla prima fase di domanda. Il beneficio dell'Offerta viene mantenuto anche nel caso in cui la domanda venga avviata dal canale online e sottoscritta in filiale.

Le offerte indicate nel presente documento sono applicate in relazione alle caratteristiche del finanziamento richiesto e saranno valide dalla data di generazione della domanda di mutuo (che corrisponde alla data di sottoscrizione del primo richiedente) e fino alla stipula del mutuo. Tali benefici saranno applicati alle condizioni economiche pubblicate nelle Informazioni Generali vigenti al momento della stipula. Qualora, prima della stipula, intervengano modifiche alle caratteristiche del finanziamento le offerte precedentemente applicate potrebbero variare

Le offerte sopra riportate non sono cumulabili con le condizioni economiche specifiche (riguardanti i tassi e/o le spese del mutuo), derivanti da accordi stipulati dalla banca con Enti, Associazioni o Società (grazie alla concessione di contributi per l'erogazione di finanziamenti a condizioni agevolate); in tali casi, il cliente in possesso dei requisiti potrà scegliere se usufruire delle condizioni previste da tali Accordi ovvero dalle offerte sottorappresentate





Per verificare i dettagli delle offerte e le scontistiche previste rimandiamo alle Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com, nell'app, nell'internet banking e presso le filiali della banca.

DURATA FINO A 40 ANNI

Con XME Mutuo per la finalità Acquisto, per tutte le tipologie di tasso, si può scegliere una durata del mutuo **da 6 a 40 anni** (40 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di posticipo rata) selezionabile con step di un anno, per creare un piano di rimborso perfettamente in linea con lo stile di vita del cliente e le sue capacità economiche.



L'età massima alla scadenza è pari a 80 anni verificata alla firma della domanda di mutuo

Una durata più lunga consente di avere rate mensili più leggere, per una maggiore stabilità e sostenibilità nel tempo. Se invece si vuole estinguere il mutuo più rapidamente, si può optare per un piano più breve.

SOSTENIBILITÀ DEL DEBITO

Durante la richiesta di un finanziamento, la banca, sulla base delle informazioni in proprio possesso, potrebbe suggerire soluzioni di importo, rata e durata ritenute più adatte al cliente.

È importante valutare la sostenibilità del credito richiesto, assicurandosi che l'importo della rata non comprometta la capacità di far fronte alle proprie spese, anche quelle impreviste, consentendo di mantenere una capacità di risparmio. In caso di mancato rimborso, anche di una sola rata, sono previsti costi aggiuntivi a carico del cliente e il rischio di pregiudicare future richieste di finanziamento.

A cosa prestare attenzione

OPZIONI SENZA COSTI DI ACQUISTO E DI ESERCIZIO

XME Mutuo prevede delle opzioni che consentono al cliente di adeguare il mutuo alle proprie esigenze finanziarie, comprese nel prodotto, senza costi di acquisto ed esercizio.



Ad eccezione dell'opzione "Variazione Scadenza Rata", l'utilizzo delle opzioni di Posticipo Rata, Cambio Rata e Cambio Tasso sono subordinate al possesso di determinati requisiti secondo le regole previste dal contratto e alla valutazione favorevole della banca

Posticipo Rate

Consente di **sospendere fino a sei rate consecutive**, per un massimo di tre volte durante la vita del mutuo. La durata del mutuo si allunga in base ai mesi di sospensione (fino a 18 mesi totali). Durante il posticipo non si rimborsa nulla, ma gli interessi continuano a maturare e verranno distribuiti sulle rate residue.

Per verificare i dettagli e le modalità di esercizio dell'opzione rimandiamo alle Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com e disponibili in Filiale.

Cambio Rata

Permette di **aumentare o ridurre l'importo della rata** modificando la durata del mutuo, entro un limite massimo del 30% della durata iniziale.

L'opzione consente di modificare l'importo della rata mediante l'**allungamento** o la **riduzione** della **durata dell'ammortamento del mutuo**. Il plafond è calcolato come segue: **plafond complessivo pari al 30%** della durata originaria dell'ammortamento.

Il calcolo determina un plafond espresso in mesi, a disposizione del cliente, utilizzabile più volte nei limiti massimi del plafond e nel rispetto della durata massima del mutuo, che è 40 anni (480 mesi) ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di posticipo rate e comunque nel rispetto dell'età massima a scadenza di tutti i mutuatari, pari a 80 anni alla scadenza del mutuo (ovvero di 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio dell'opzione Posticipo rate).

In caso di riduzione, la durata minima residua non potrà essere inferiore a 72 mesi.

In caso di riduzione della durata, l'importo della nuova rata non potrà aumentare più del 40% rispetto alla rata precedente.



Per verificare i dettagli e le modalità di esercizio dell'opzione rimandiamo alle Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com, nell'app, nell'internet banking e presso le filiali della banca.

Cambio Tasso

Disponibile **solo per mutui a tasso variabile** (escluso il tasso variabile con CAP), consente una sola volta di passare al tasso fisso, con ricalcolo del piano di ammortamento francese. Il nuovo tasso fisso si basa sull'I.R.S., pari alla metà della durata residua in anni del mutuo al momento dell'esercizio della facoltà, più lo spread contrattuale. Nel caso in cui la metà della durata residua sia inferiore a un anno, sarà presa a riferimento la quotazione dell'I.R.S. di durata immediatamente superiore.

Per verificare i dettagli e le modalità di esercizio dell'opzione rimandiamo alle Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com, nell'app, nell'internet banking e presso le filiali della banca.

Variazione Scadenza Rata

Consente di **posticipare** la data di addebito della rata **fino a 30 giorni**, per un massimo di 3 volte durante il mutuo e una sola volta per singola rata. È previsto il pagamento degli interessi al tasso contrattuale calcolati dal giorno della scadenza rata originaria fino alla nuova data di scadenza. Gli interessi sono corrisposti in un'unica soluzione nella rata oggetto di variazione.

Per verificare i dettagli e le modalità di esercizio dell'opzione rimandiamo alle Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com, nell'app, nell'internet banking e presso le filiali della banca.

OBBLIGATORIETÀ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale vengono certificate le informazioni energetiche dell'immobile ed è **necessario per identificare il finanziamento come Green** e accedere alle **condizioni agevolate** rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard. Il buon esito della delibera, che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione esito delle prime verifiche creditizie da parte della banca, è subordinato alla consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Condizioni economiche

Per conoscere tutte le condizioni in corso di validità rimandiamo alle Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com.

Di seguito l'articolazione delle principali voci di spesa riportate nelle Informazioni Generali:

Esempio calcolato al	01/09/2026
Importo mutuo	150.000 euro
LTV	70%
Durata del mutuo	25 anni
Numero rate	300
TAEG	4,35%
Tasso (TAN) fisso	4,06%
Rata calcolata con TAN fisso*	800,73 euro
Costo totale del credito	92.675,69 euro
Spese di istruttoria	950 euro
Spese di Perizia	320 euro
Imposta sostitutiva**	375 euro
Importo totale del credito	148.355 euro
Spesa mensile per incasso rata, per avviso scadenza o quietanza di pagamento rata	4 euro
Costo emissione comunicazioni di legge cartacee	0 euro
Costo emissione comunicazioni di legge online	0 euro
Importo premio polizza incendio obbligatoria***	776,25 euro
Interessi complessivi****	89.054,44 euro
Importo totale dovuto dal consumatore	241.030,69 euro
Costo di acquisto Posticipo rate	0 euro
Costo di esercizio Posticipo rate	0 euro
Costo di acquisto Cambio rata	0 euro
Costo di esercizio Cambio rata	0 euro
Costo di acquisto Variazione scadenza rata	0 euro
Costo di esercizio Variazione scadenza rata	0 euro
Erogazione al	01/09/2026
Scadenza prima rata il	02/10/2026

* L'importo della rata calcolata con TAN fisso non comprende gli interessi di preammortamento tecnico, corrisposti sulla prima rata. Comprende la spesa mensile per incasso rata.

** L'imposta sostitutiva è pari allo 0,25% dell'importo del mutuo in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze aventi i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa".

*** Il premio della polizza finalizzata a garantire i fabbricati oggetto di ipoteca contro i danni da incendio è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Incendio Mutui, a premio unico, distribuita dalla banca. Il cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del mutuo. A tal fine, il cliente può scegliere di sottoscrivere la polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. distribuita dalla banca oppure può acquisire la copertura assicurativa richiesta presso una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali" e che offra le coperture richieste dalla banca; confronta le Informazioni Generali XME Mutuo disponibili in filiale e sul sito della banca. La polizza emessa da una compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. deve essere vincolata a favore della banca.

**** Gli interessi complessivi ricomprendono gli interessi di preammortamento tecnico maturati dall'01/09/2026 al 02/09/2026 pari a 33,83 euro, gli interessi di preammortamento finanziario (ove previsto dal piano di rimborso) e gli interessi di ammortamento maturati dal 03/09/2026 pari a 89.020,61 euro.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Per tutte le condizioni contrattuali dei prodotti e servizi citati leggi i Fogli Informativi/Documenti Informativi dei finanziamenti e le Informazioni Generali dei mutui disponibili sul sito, nell'app, nel tuo internet banking e presso le filiali della banca. I mutui sono garantiti da ipoteca sull'immobile. La concessione dei prestiti e dei mutui è subordinata all'approvazione della banca. Prima di sottoscrivere un prodotto finanziario, un servizio di investimento, un prodotto assicurativo, leggi attentamente la corrispondente documentazione informativa/set informativo, disponibile in filiale o sul sito internet della banca, della SGR o della Compagnia, per comprendere le caratteristiche, i rischi e i costi del prodotto o del servizio che intendi acquistare.

Per le condizioni contrattuali del My Key leggi il Foglio Informativo e la Guida ai servizi disponibili sul sito, nell'app, nel tuo internet banking e presso le filiali della banca.

L'esempio del TAEG riferito alla richiesta di un mutuo è raffigurato nella sezione "Quanto può costare il tuo mutuo" presente in questa pagina.



Servizi accessori

Al momento della richiesta del mutuo, il cliente può scegliere se abbinare le seguenti coperture assicurative offerte da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. e Intesa Sanpaolo Assicurazioni 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



L'immobile su cui è iscritta l'ipoteca deve essere assicurato per tutta la durata del finanziamento contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine

Il cliente può acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali". Al tal fine, fatta eccezione per gli immobili costruiti in bioedilizia, il cliente può scegliere di sottoscrivere la polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. distribuita dalla banca.

Nel caso in cui la polizza sia emessa da una Compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., tale polizza deve prevedere requisiti minimi richiesti dalla banca ed essere vincolata a favore della stessa.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale

Incendio Mutui è una polizza di Intesa Sanpaolo Protezione 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 nelle filiali della banca e sul sito della Compagnia www.intesasanpaoloprotezione.com.

POLIZZA PROTEGGIMUTUO SMART



Permette ai clienti di tutelarsi da quegli eventi che possono compromettere la capacità di rimborsare il mutuo

Polizza facoltativa, sottoscrivibile dal mutuatario che abbia manifestato esigenze assicurative per tutelarsi da uno o più degli eventi elencati attraverso le seguenti garanzie:

- **Decesso**, conseguente a infortunio o malattia
- **Invalidità Totale Permanente**, in caso di invalidità totale permanente da infortunio o malattia non inferiore al 60%
- **Perdita di Impiego** per i lavoratori dipendenti privati, in caso di sopraggiunto stato di disoccupazione a seguito dell'invio all'assicurato della lettera di licenziamento o della comunicazione dell'assoggettamento alla procedura di messa in mobilità
- **Inabilità Temporanea Totale** per i lavoratori autonomi in caso di infortunio e malattia





La polizza ProteggiMutuo Smart non è vincolante per ottenere il finanziamento né per ottenerlo a condizioni agevolate.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

ProteggiMutuo Smart è una polizza di Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A. e Intesa Sanpaolo Protezione 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.intesasanpaoloassicurazioni.com e www.intesasanpaoloprotezione.com.

POLIZZA LAVORATORI ATIPICI

Fornisce alla banca, beneficiaria della Polizza, una copertura assicurativa **in caso di perdita di impiego** dell'assicurato lavoratore atipico, come definito sulle Condizioni di Assicurazione. La Compagnia riconosce un **indennizzo pari alla rata mensile del mutuo** (fino a un massimo di 1.500 euro), con **massimo 15 rate** mensili consecutive per ogni evento di disoccupazione. L'assicurazione opera a partire dal primo evento di disoccupazione e indennizza, per tutta la durata della polizza, al massimo due eventi di disoccupazione. Il premio della polizza è pagato interamente dalla banca, Contraente della Polizza.

La copertura assicurativa non comporta costi per il cliente.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Polizza Lavoratori Atipici è una polizza di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile presso le filiali della banca.

XME Mutuo per la finalità Acquisto

È il mutuo per l'acquisto di una prima o seconda casa, che si può richiedere anche se non si è ancora individuato l'immobile, così da avere già la comunicazione esito delle prime verifiche creditizie e conoscere l'importo che la banca è disposta a concedere.

Offre servizi gratuiti per sospendere le rate, modificare la rata del mutuo o passare da tasso variabile a fisso, adattandosi alle tue esigenze nel tempo.

FINALITÀ

Acquisto prima o seconda casa, fino al 100% del valore dell'immobile.

IMPORTO DEL MUTUO

Puoi richiedere un importo **da 30.000 euro a 500.000 euro**, finanziando fino al 100% del valore dell'immobile (LTV), calcolato sul minore tra prezzo di acquisto e valore da perizia.

TIPOLOGIE DI TASSO

Il cliente può scegliere tra tre tipologie di tasso:

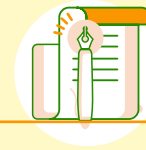
- **Tasso fisso:** calcolato al tan in vigore alla data di stipula, mantiene invariata la rata per tutta la durata del mutuo, consentendo al cliente di pianificare con tranquillità i pagamenti, anche a fronte di eventuali variazioni dei mercati
- **Tasso variabile:** il tasso segue l'andamento del mercato, con l'indice di riferimento (Euribor a 1 mese o MRO BCE) al quale si aggiunge lo spread previsto contrattualmente ed in vigore alla data di stipula
- **Tasso variabile con CAP:** offre la flessibilità del variabile, proteggendoti però dai rialzi eccessivi grazie a un tetto massimo (CAP) sul tasso, che non potrà essere superato anche in caso di aumento dei tassi di mercato

FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'08/10/2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Fondo di Garanzia Prima Casa non può essere abbinato all'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e di fabbricati in bioedilizia.

Per ogni dettaglio sulle condizioni contrattuali, consultare le Informazioni Generali XME Mutuo pubblicate sul sito www.intesasanpaolo.com, nell'app, nell' internet banking e presso le filiali della banca.



La concessione del credito è subordinata all'approvazione della banca.

I riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: www.consap.it/fondo-prima-casa/.

LIMITAZIONI

XME Mutuo non può essere utilizzato per finanziamenti denominati in valuta estera, unico richiedente titolare ditta individuale affidata presso Intesa Sanpaolo, presenza di garanzia pignorizia o più garanzie ipotecarie, presenza di contributi pubblici, condizioni agevolate o fondi di terzi, mutuo per accollo da impresa costruttrice, acquisto: delle sole pertinenze, di due o più immobili, di immobile a garanzia diverso da quello acquistato, di quote di proprietà di un immobile, di immobile tramite asta giudiziaria, di immobili di nuova costruzione/ristrutturazione non ancora ultimati/accatastati al momento della domanda di mutuo.

