

## MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI PER LIQUIDITA'

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

Società per azioni, sede legale in Crotone, Via Napoli, 60

Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese 02988480790 - Iscrizione all'Albo delle Banche 570420

Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Sito internet [www.bpmezzogiorno.it](http://www.bpmezzogiorno.it)

indirizzo e-mail [info@bpmezzogiorno.it](mailto:info@bpmezzogiorno.it)

Telefono 0962/933111 (centralino)– Fax 0962/25016

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine, la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 20 anni.

Di solito viene richiesto per finanziare generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.

Il mutuo "ipotecario" è garantito da ipoteca su un immobile.

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

### Caratteristiche specifiche del MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI

A chi è rivolto	Il <b>Mutuo ipotecario a privati</b> è rivolto a clienti <b>consumatori</b> (parte mutuataria), ed è un finanziamento a medio o lungo termine destinato a finanziare generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.
Cosa fare per attivarlo	Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca
Altri aspetti importanti	Il <b>Mutuo ipotecario a privati</b> viene stipulato, sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario) o di "scrittura privata autenticata" (mutuo ipotecario per leggi speciali) e può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile o fisso. Le rate sono mensili e hanno scadenza l'ultimo giorno del mese solare o, nel caso di mutuo a tasso fisso pari al giorno di stipula.
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	Filiali della Banca e/o sito <a href="http://www.bpmezzogiorno.it">www.bpmezzogiorno.it</a>

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### **Mutuo a tasso fisso**

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

Il mutuo a tasso fisso ha una durata massima pari a 15 anni.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, in aumento o in diminuzione, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

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. La durata massima del finanziamento può arrivare a 20 anni.

### **Mutuo a tasso variabile con tasso massimo e tasso minimo**

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione ma con un limite minimo ed un limite massimo fissato nel contratto.

Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate è ridotto dalla fissazione del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione. La durata massima del finanziamento può arrivare a 20 anni.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bpmezzogiorno.it](http://www.bpmezzogiorno.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO  
 A TASSO VARIABILE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Durata 10 anni: 6,658 % (\*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di un mutuo fondiario di euro 100.000,00 al tasso Euribor 6 mesi aumentato dello spread di 5,00 punti.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario). 90% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario).
	Durata	Minima 60, massima 240 mesi, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 12 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 6 mesi lettera media mese precedente arrotondata al decimale superiore.
	Spread	Massimo 5,00 punti per il mutuo fondiario e massimo 5,30 per il mutuo ordinario
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO  
 A TASSO FISSO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**  
 Durata 10 anni: 7,300% (\*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di un mutuo fondiario di euro 100.000,00 al tasso IRS di periodo aumentato dello spread di 4,50 punti.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario). 90% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario).
	Durata	Minima 60 mesi, massima 180 mesi, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 12 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.
	Parametro di riferimento	IRS anni (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10 o 15 anni) arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni mese. Il tasso così rilevato si applicherà ai mutui che verranno stipulati a partire dal mese successivo. In caso di mancata pubblicazione del parametro predetto nel giorno sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.
	Spread	Massimo 4,50 punti per il mutuo fondiario e massimo 4,80 per il mutuo ordinario.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO  
 A TASSO VARIABILE CON TASSO MASSIMO E TASSO MINIMO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Durata 10 anni: 6,764 % (\*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di un mutuo fondiario di euro 100.000,00 al tasso Euribor 6 mesi aumentato dello spread di 5,10 punti.

	VOCI	COSTI		
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario). 90% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario).		
	Durata	Minimo 60 mesi, Massima 240 mesi, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 12 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.		
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 6 mesi lettera, media mese precedente arrotondata al decimale superiore.		
	Spread	Durata complessiva del mutuo	<i>Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario)</i>	<i>Spread massimo applicabile per importi maggiori all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario)</i>
		fino a 15 anni oltre 15, fino a 20 anni	5,10% 5,50%	5,40% 5,80%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Tasso minimo	Pari al 95% del tasso di stipula		
	Tasso massimo	Durata complessiva del mutuo	<i>Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Fondiario)</i>	<i>Spread massimo applicabile per importi maggiori all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (Mutuo Ordinario)</i>
fino a 15 anni oltre 15, fino a 20 anni		6,80% 7,00%	7,10% 7,30%	
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,00 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.		

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	0,45% del finanziamento – min. € 250,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 150,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	€ 0,00	
		Incasso rata	€ 2,75 cadauna	
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazioni periodiche	€ 1,33
			Recupero spese per invio quietanza	€ 0,75
			Invio sollecito di pagamento	€ 5,00 cadauno
		Variazione/Restrizione ipoteca	€ 110,00 Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa amministrativa)	
			€ 0,00 Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione con perizia a carico cliente (spesa perizia)	
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ. per finanz.ti fino ad € 258.228,00: € 100,00 per finanz.ti oltre € 258.228,00: € 150,00	
			Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis DLGS n. 385/1993	€ 0,00
			€ 150,00: Rinnovazione ipotecaria	
			€ 204,00: Frazionamento ipoteca (spesa amministrativa):	
		Accollo mutuo	0,35% del debito residuo con min. €110,00	
		Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
		Altre spese	Certificazione competenze:	€ 10,52
			Elaborazione di conteggi:	€ 25,00
			Rilascio duplicati (costo unitario):	€ 12,24
Rinegoziazione del tasso:	€ 0,00			
Rinuncia finanziamento:	€ 103,00			
	Variazioni contrattuali di qualsiasi natura:	€ 0,00		
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	Mutui a tasso variabile: 1,50% dell'importo rimborsato anticipatamente; Mutui a tasso fisso: 3,00% dell'importo rimborsato anticipatamente;			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese		
	Tipologia di rata	Rata costante		
	Periodicità delle rate	Mensile, scadenza ultimo giorno del mese solare o, nel caso di mutuo a tasso fisso pari al giorno di stipula.		

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE**  
I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

Euribor 365 6 mesi lettera  
Media mese precedente

Data	Valore
01/04/2012	1,200
01/03/2012	1,400
01/02/2012	1,600
01/01/2012	1,800

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**  
I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

IRS 5y lettera  
Parametro arr.to 0,10 superiore

Data	Valore
30/03/2012	1,600
29/02/2012	1,600
31/01/2012	1,700

IRS 10y lettera  
Parametro arr.to 0,10 superiore

Data	Valore
30/03/2012	2,300
29/02/2012	2,300
31/01/2012	2,300

IRS 15y lettera  
Parametro arr.to 0,10 superiore

Data	Valore
30/03/2012	2,700
29/02/2012	2,600
31/01/2012	2,700

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
3,600	10	€ 993,55	€ 1.071,64	€ 919,09
3,600	15	€ 719,80	€ 809,57	€ 636,32
3,600	20	€ 585,11	€ 683,71	€ 495,36

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bpmezzogiorno.it/trasparenza](http://www.bpmezzogiorno.it/trasparenza).

**SERVIZI ACCESSORI**

<b>Polizza incendio e scoppio "RiparaCasa"</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA ASSICURAZIONI
<b>Premio</b>	Vedi tabella esemplificativa allegata
<b>Descrizione</b>	RiparaCasa di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto".
<b>Garanzie</b>	RiparaCasa è una polizza che offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e che prevede queste garanzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Incendio, guasti abitazione e contenuto</b>, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.</li> <li>- <b>Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione</b> che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.</li> <li>- <b>Tutela legale</b> che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.</li> <li>- <b>Assistenza</b> che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.</li> <li>- <b>Furto</b> (opzionale); garanzia <b>operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato</b>, prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.</li> </ul>
<b>Durata</b>	<u>Premio annuo con tacito rinnovo</u>
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**

**RIPARACASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in provincia di Crotone (formula standard)**

<i>MASSIMALI (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)</i>	<b>PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)</b>
150.000	€ 195
200.000	€ 235
300.000	€ 315
400.000	€ 375
500.000	€ 400
600.000	€ 425
700.000	€ 450
800.000	€ 475
900.000	€ 500
1.000.000	€ 525
1.200.000	€ 575
1.400.000	€ 625
1.600.000	€ 675
1.800.000	€ 725
2.000.000	€ 775

\*Si intende il valore di costruzione "a nuovo" dell'immobile, come riportato in perizia, o, in mancanza di indicazione, il valore commerciale dell'immobile.

Polizza Infortuni Collettiva "Mutui e Prestiti"	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
<b>Premio</b>	Vedi tabella esemplificativa allegata
<b>Descrizione</b>	La Polizza <b>Collettiva Mutui e Prestiti</b> garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza ed invalidità totale e permanente da infortunio per tutta la durata del mutuo.
<b>Garanzie</b>	Morte ed invalidità totale e permanente superiore al 50%
<b>Durata</b>	Da 1 anni a 20 anni
<b>Beneficiari</b>	La Banca
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	Rivolgersi alle Filiali della Banca

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**

**COLLETTIVA "MUTUI E PRESTITI" - I premi illustrati si riferiscono al premio unico anticipato, calcolato su un mutuo di € 100.000, in funzione della durata dello stesso**

Netto da erogare	Persona fisica		Cointestazione	
	Durata in anni del mutuo	Premio	Durata in anni del mutuo	Premio
€ 100.000	1	€ 88	1	€116
€ 100.000	2	€132	2	€174
€ 100.000	3	€176	3	€232
€ 100.000	4	€220	4	€290
€ 100.000	5	€264	5	€348
€ 100.000	6	€308	6	€406
€ 100.000	7	€352	7	€464
€ 100.000	8	€396	8	€522
€ 100.000	9	€440	9	€580
€ 100.000	10	€484	10	€638
€ 100.000	11	€528	11	€696
€ 100.000	12	€572	12	€754
€ 100.000	13	€616	13	€812
€ 100.000	14	€660	14	€870
€ 100.000	15	€704	15	€928
€ 100.000	16	€748	16	€986
€ 100.000	17	€792	17	€1.044
€ 100.000	18	€836	18	€1.102
€ 100.000	19	€880	19	€1.160
€ 100.000	20	€924	20	€1.218

Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente MUTUO PROTETTO BASIC										
Compagnia assicuratrice	ARCA VITA									
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata									
Descrizione	MUTUO PROTETTO BASIC è la polizza di Arca Assicurazioni che garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio.									
Garanzie	Morte da malattia o infortunio									
Durata	Durata del mutuo									
Beneficiari	La Banca									
Capitali assicurati	Debito residuo									
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.									
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di 100.000 €)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DURATA DEL MUTUO</th> <th>Maschio, 40 anni</th> <th>Femmina, 40 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 anni</td> <td>152€</td> <td>85€</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>247€</td> <td>129€</td> </tr> </tbody> </table>	DURATA DEL MUTUO	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni	10 anni	152€	85€	20 anni	247€	129€
DURATA DEL MUTUO	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni								
10 anni	152€	85€								
20 anni	247€	129€								
Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio unico anticipato ARCA EMME GLOBALE SP										
Compagnia assicuratrice	ARCA VITA									
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata									
Descrizione	ARCA EMME GLOBALE SP è la polizza di Arca Assicurazioni che garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo.									
Garanzie	Morte da malattia o infortunio									
Durata	Da 2 anni a 20 anni									
Beneficiari	La Banca									
Capitali assicurati	Debito residuo									
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.									
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio unico anticipato, considerando un mutuo di € 100.000)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DURATA DEL MUTUO</th> <th>Maschio, 40 anni</th> <th>Femmina, 40 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 anni</td> <td>1.538€</td> <td>821€</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>4.489€</td> <td>2.280€</td> </tr> </tbody> </table>	DURATA DEL MUTUO	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni	10 anni	1.538€	821€	20 anni	4.489€	2.280€
DURATA DEL MUTUO	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni								
10 anni	1.538€	821€								
20 anni	4.489€	2.280€								

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la Banca</b>
<b>Perizia tecnica Crif</b>	Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA 21%.
<b>Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: immobili abitativi ultimati</b>	Per finanziamenti di qualunque importo € 180,00
<b>Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca: immobili ultimati destinati ad attività commerciali, industriali, artigianali</b>	0,12% dell'importo del finanziamento richiesto con un min. € 250,00 ed un massimo di € 1.000,00
<b>Perizia tecnica fornita da tecnici esterni convenzionati con la Banca:</b> <b>Mutui Edilizi:</b> a) per finanziamenti sino ad € 250.000,00: b) per finanziamenti oltre € 250.000,00:  - Per singolo stato di avanzamento lavori: a) per finanziamenti sino ad € 500.000,00: b) per finanziamenti oltre € 500.000,00: - Rimborso spese chilometriche:  - Per altre tipologie:	€ 300,00; Quota fissa € 300,00 + 0,035% dell'importo richiesto – con un minimo di € 150,00 ed un massimo di € 2.500,00;  € 110,00; € 150,00; Per sopralluoghi eseguiti fuori dal Comune di residenza del tecnico, il rimborso spese è pari ad € 0,25 per Km;  da regolarsi con il professionista incaricato
<b>Adempimenti notarili</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato.
<b>Assicurazione immobile</b>	Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.
<b>Imposta sostitutiva</b>	<b>0,25%</b> sull'ammontare del finanziamento

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Di norma contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, pagando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e un compenso onnicomprensivo determinato in misura percentuale secondo le seguenti modalità:

**Mutui a tasso variabile:** 1,50%;

**Mutui a tasso fisso:** 3,00%.

**Esempio** di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 1,500 per cento su un Mutuo a tasso variabile:  
(ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

Formula matematica:  $Commissione = [(Quota\ rimborsata * commissione) / 100]$

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1000,00
Commissione 1,50%	15,00	15,00
<b>Totale</b>	<b>1.015,00</b>	<b>1.015,00</b>

### Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca che, ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto.

Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Via Napoli 60, Crotone**, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a: Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

[Milano](#) decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia

Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

[Roma](#) decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna,

Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

[Napoli](#) decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania,

Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

**Risoluzione e decadenza**

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 Cod. Civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali é concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (art. 1186 e art. 2743 Cod. Civ.)

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 120-ter DLGS n. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Elaborazione di conteggi</b>	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 90% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
<b>Parametro "Euribor"</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 365 6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con due cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferita al mese solare precedente quello di applicazione.
<b>Parametro I.R.S.</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" l'ultimo giorno lavorativo di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata Costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Sollecito di pagamento rata</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.

<b>Sospensione pagamento rate</b>	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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. L'imposta sostitutiva è ricompresa nel calcolo del TAEG. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dalle banche a categorie omogenee di operazioni creditizie, che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge n. 108/1996 sull'usura, pubblica ogni tre mesi. Il TEGM, aumentato di un quarto, più ulteriori quattro punti percentuali, (semprechè la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non sia superiore a otto punti percentuali) costituisce il tasso soglia, oltre il quale i tasso sono ritenuti usurari.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.