

Foglio Informativo  
**Credito immobiliare**

## Informazioni sulla banca

*Denominazione e forma giuridica:* **BANCA DEL SUD S.p.A.**

*Sede legale e amministrativa:* **VIA CALABRITTO, 20 80121 NAPOLI**

*Recapiti ( telefono e fax)* **0817976411, 0817976402**

*Sito internet:* [www.bancadelsud.com](http://www.bancadelsud.com)

*Indirizzo telematico:* **info@bancadelsud.com**

*Codice ABI:* **03353**

*Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:* **5663**

*Numero di iscrizione al Registro delle imprese:* **05479261215 C.C.I.A.A. di Napoli**

*Numero di Repertorio Economico Amministrativo:* **769906**

*Sistemi di garanzia cui la banca aderisce:* **Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi**

*Capitale sociale:* **€ 18.122.000**

## Che cos'è il mutuo

Il credito immobiliare è un mutuo fondiario a medio/ lungo termine, erogato ai sensi dell'articolo 38 del Decreto Legislativo n.385/93, finalizzato all'acquisto, ristrutturazione, completamento di immobili ovvero a smobilizzare il valore fondiario degli immobili stessi per altre utilizzazioni. In genere la sua durata massima è di 25 anni.

Per i mutui immobiliari, diversi da quelli residenziali, a favore di privati ed imprese, il rapporto di finanziabilità (L.T.V.) può essere elevato all'80% max.

A garanzia del rimborso del finanziamento la banca iscrive ipoteca sull'immobile oggetto del mutuo o su altro immobile almeno di pari valore.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interesse, secondo un tasso variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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 della Banca del Sud S.p.A. o sul sito internet [www.bancadelsud.com](http://www.bancadelsud.com).

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### Mutui a Tasso Fisso

Il tasso d'interesse e l'importo della rata restano invariati per tutta la durata del contratto e non variano né in aumento né in diminuzione in caso di variazione dei tassi

Il mutuo a tasso fisso offerto da Banca del Sud è indicizzato all'IRS.

## Foglio Informativo Credito immobiliare

### **Vantaggi:**

- si conosce con certezza l'importo della rata che resterà invariata per tutta la durata del mutuo.
- Non si è soggetti ad aumenti dell'importo della rata in caso di aumento dei tassi.

### **Rischi tipici:**

- Non è possibile beneficiare di 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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

## **Mutui a Tasso Variabile**

---

Il tasso d'interesse e di conseguenza anche l'importo delle rate può variare, in aumento o diminuzione, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad esempio il tasso BCE o il tasso Euribor).

I mutui a tasso variabile offerti da Banca del Sud sono:

- Mutuo Tasso Euribor
- Mutuo Tasso BCE.

### **Vantaggi:**

- Si può beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato di riferimento e di conseguenza di una minore rata da rimborsare.

### **Rischi tipici:**

- Il tasso variabile non permette di conoscere l'importo futuro delle rate
- Si è soggetti ad eventuali rialzi dei tassi di riferimento e di conseguenza anche dell'importo della rata

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

Foglio Informativo  
**Credito immobiliare**

**Caratteristiche comuni a tutti i Mutui**

Per tutti i mutui sono previsti:

- Durata massima del mutuo: 25 anni
- Durata minima del mutuo: non previsto
- Periodicità rimborso rate: Mensile, Trimestrale, Semestrale a scelta del cliente
- Piano di Ammortamento: Francese; 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.
- Durata dell'istruttoria: 45 giorni
- Disponibilità dell'importo: 15 giorni

**Principali condizioni economiche**

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**  
**Tasso Annuo effettivo Globale(TAEG)**

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.

Importo del mutuo	Tasso	Rata mensile	Durata del mutuo	Spese fisse iniziali (1% del mutuo erogato)	TAEG
100.000	5%	584,59	25 anni	1.000,00	5,26%

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	1.500.000,00
	Durata	Massimo 25 anni
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo	EURIBOR + Spread
	Parametro d'indicizzazione	EURIBOR media mese precedente
	Spread	5,00% max
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso tasso applicato al mutuo
	Tasso di mora	+ 3 punti sul tasso nominale annuo vigente al momento.

Foglio Informativo  
**Credito immobiliare**

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	1% della somma erogata
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	0
		-Costo unitario avviso scadenza rata e/o quietanza - Costo unitario per comunicazioni previste da legge -invio comunicazioni	Solo cartacea € 2,70
		Incasso rata	0
		Spese per rilascio duplicato di quietanza o rimborso anticipato	€ 2,70
		Spese per rilascio di sussistenza del credito	€ 51,00
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 120,00
		Spesa per eventuale voltura	€ 100,00
		Accollo mutuo	0,50% del capitale residuo
		Sospensione pagamento rate	Non previsto
		Altro	
		Francese	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Costante
	Periodicità rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale a scelta del cliente
	Tipologia di rata		Costante

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

<b>DATA</b>	<b>VALORE</b>
<b>Euribor 1 mmp (Gennaio 2011)</b>	<b>0,82%</b>

**Foglio Informativo  
Credito immobiliare**

<b>Euribor 3 mmp (Gennaio 2011)</b>	<b>1,04%</b>
<b>Euribor 6 mmp (Gennaio 2011)</b>	<b>1,27%</b>

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso d'interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso d'interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5%	10	1.060,66	1.142,24	982,71
5%	15	790,79	885,21	701,90
5%	20	659,96	765,53	562,98
5%	25	584,59	699,05	480,78

(\*) 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.bancadelsud.com](http://www.bancadelsud.com)

**SERVIZI ACCESSORI****ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE**

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

Perizia tecnica	Quelle sostenute con un max di € 2.500,00
Assicurazione dell'immobile	Assicurazione: Systema Assicurazione; Premio: 0,16 per mille in ragione d'anno
Recupero spese CRIF	€ 38,00
Spese per visure ipocatastali	Quelle sostenute
Spese per visure camerali	Quelle sostenute

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% se prima casa; 2% se il mutuo è richiesto per l'acquisto della seconda casa

Foglio Informativo  
**Credito immobiliare**

- **Imposte per iscrizione ipotecaria:** € 168,00 se prima casa; 2% negli altri casi

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria: 45 giorni  
Disponibilità dell'importo: 15 giorni

**Estinzione anticipata, portabilità e reclami**

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura di rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme –prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diversi dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2,50% del debito residuo in linea capitale

**Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene tutti i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

45 giorni

**Reclami**

I reclami vanno inviati alla banca/intermediario Via Calabritto, 20 -80121 Napoli - che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 all'intermediario.

**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.
----------------	---

Foglio Informativo  
**Credito immobiliare**

<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) /Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso d'interesse.
<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>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 costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento 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 d'interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. 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 scadenza della prima rata.
<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.
<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>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come visto dalla legge sull'usura: Per verificare se un tasso di interesse è

**Foglio Informativo  
Credito immobiliare**

	usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>M M P</b>	Media mese precedente
<b>Tasso Variabile</b>	Il tasso d'interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto mutuo.
<b>Estinzione anticipata o parziale</b>	È la facoltà concessa al mutuatario di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
<b>Tasso BCE</b>	È il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. È più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
<b>Tasso IRS</b>	Tasso interbancario medio alla quale le banche operanti nell'Unione Europea stipulano contratti a copertura del rischio d'interesse.
<b>EURIBOR</b>	Tasso interbancario che determina il costo pagato dalle Banche per lo scambio di depositi in Euro