

Foglio Informativo  
**Mutui Fondiari**

## 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)* **0819776411, 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 fondiario

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio/ lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interesse, secondo un tasso che può essere fisso o variabile, misto o di due tipi.: 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).

## 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.

### 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:

## Foglio Informativo **Mutui Fondiari**

- 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

### **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

Foglio Informativo  
**Mutui Fondiari**

**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.

**MUTUO A TASSO FISSO** (Tasso applicato IRS 25 anni Luglio 2011 + spread 3,00%)

Importo del mutuo	Tasso	Rata mensile	Durata del mutuo	Spese fisse iniziali	TAEG
100.000	6,58%	€ 680,21	25 anni	300	6,82%

**MUTUO A TASSO VARIABILE EURIBOR** (Tasso applicato Euribor 6 m.m.p. Luglio 2011 + spread 3,00%)

Importo del mutuo	Tasso	Rata mensile	Durata del mutuo	Spese fisse iniziali	TAEG*
100.000	4,28%	€ 543,87	25 anni	300	4,41%

\* In caso di Tasso Variabile, il tasso di interesse ed il TAEG sono riportati in maniera esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato per tutta la durata del contratto

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito fino ad un massimo di € 300.000,00
	Durata	Massimo 25 anni, minimo 5 anni
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo	IRS - EURIBOR + Spread
	Parametro d'indicizzazione	Irs di periodo – EURIBOR media mese Precedente 1,3,6 mesi
	Spread	max 5% per tassi Euribor,max 4,5% per tassi IRS
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso tasso applicato al mutuo
	Tasso di mora	Il valore è determinato sulla base del tasso d'interesse nominale annuo, aumentato di 3 punti percentuali

Foglio Informativo  
**Mutui Fondiari**

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	0,50% max € 300 (fino a d importo max erogato di € 150.000,00) ed € 400,00 (per importi superiori ad € 150.000,00)
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	0
		Incasso rata	0
		-Costo unitario avviso scadenza rata e/ o quietanza -Costo unitario per comunicazioni previste da legge -Invio comunicazioni	Solo cartacea € 2,70
		Spese per rilascio duplicato di quietanza o rimborso anticipato	€ 2,70 per ciascun duplicato
		Spese per rilascio certificato di sussistenza di credito	€ 51,00 per ciascun duplicato
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 120,00
		Spese per eventuale voltura	€ 100,00
		Commissioni per la certificazione interessi passivi	€ 16
		Accollo mutuo	0,50% del capitale residuo con un max di € 250,00
		Sospensione pagamento rate	Non previsto
		<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento
Tipologia di rata			Costante
Periodicità delle rate			Mensile, Trimestrale, Semestrale a scelta del cliente

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

<b>TASSO/ PERIODO</b>	<b>VALORE</b>
Euribor 1 mmp / Luglio 2011	1,288 %
Euribor 3 mmp / Luglio 2011	1,499 %
Euribor 6 mmp / Luglio 2011	1,767 %
IRS a 10 anni / Gennaio 2011	3,24 %

Foglio Informativo  
**Mutui Fondiari**

IRS a 15 anni / Gennaio 2011	3,56 %
IRS a 20 anni / Gennaio 2011	3,62 %
IRS a 25 anni / Gennaio 2011	3,58 %

MMP: media mese precedente

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**

**Mutuo a Tasso Fisso**

Tipologia Mutuo	Tipologia Tasso Applicato	Tasso Interesse applicato	Durata in anni	Importo mensile della rata su un capitale di 100.000,00	TAEG
Mutuo a Tasso Fisso	IRS 10 Anni Luglio 2011 + Spread (Es. 3,00%)	6,24%	10	€ 1.122,30	6,49 %
Mutuo a Tasso Fisso	Irs 15 Anni Luglio 2011 + Spread (Es.3,00%)	6,56%	15	€ 874,41	6,81%
Mutuo a Tasso Fisso	Irs 20 Anni Luglio 2011+ Spread (Es. 3,00%)	6,62%	20	€ 752,65	6,86%
Mutuo a Tasso Fisso	IRS 25 anni Luglio 2011 + spread (Es. 3,00%)	6,58%	25	€ 680,21	6,82%

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito fino ad un massimo di € 300.000,00
	Durata	Massimo 25 anni, minimo 5 anni
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo	IRS + spread
	Parametro di riferimento	IRS di periodo
	Spread	max 4,5% per tassi IRS
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso tasso applicato al mutuo
	Tasso di mora	+ 3%

## Foglio Informativo Mutui Fondiari

### SERVIZI ACCESSORI

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Quelle sostenute con un max di € 300,00
Assicurazione dell'immobile	Assicurazione: Systema Assicurazione; Premio: 0,16 per mille in ragione d'anno
Recupero spese CRIF	€ 38,00

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% se prima casa; 2% se il mutuo è richiesto per l'acquisto della seconda casa
- **Imposte per iscrizione ipotecaria:** € 168,00 se prima casa; 2% negli altri casi

### Mutuo a Tasso Variabile

Tipologia Mutuo	Tasso Applicato	Tasso Interesse applicato	Durata in anni	Importo mensile della rata su un capitale di 100.000,00 €	Se il tasso aumenta dello 0,5 % dopo 2 anni *	Se il tasso diminuisce dello 0,5% dopo 2 anni *	TAEG**
Mutuo a tasso Variabile	Euribor 1m.m.p. + Spread (es. 3%)	4,288%	10	€ 1.026,20	€ 1.050,32	€ 1.002,41	4,44 %
Mutuo a tasso Variabile	Euribor 3 m.m.p. + spread (es. 3%)	4,499%	10	€ 1.036,34	€ 1.060,61	€ 1.012,40	4,66%
Mutuo a tasso Variabile	Euribor 6 m.m.p. + spread (es. 3%)	4.767%	10	€ 1.049,30	€ 1.073,75	€ 1.025,19	4,94%
Mutuo a tasso Variabile	Euribor 6 m.m.p. + spread (es. 3,5%)	5,267%	20	€ 674,79	€ 703,05	€ 647,15	5,43%

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito fino ad un massimo di € 300.000,00
	Durata	Massimo 25 anni, minimo 5 anni
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo	EURIBOR + Spread
	Parametro d'indicizzazione	EURIBOR media mese Precedente 1,3,6 mesi
	Spread	max 5% per tassi Euribor
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso tasso applicato al mutuo

**Foglio Informativo  
Mutui Fondiari**

Tasso di mora	+ 3%
---------------	------

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

(\*\*) In caso di Tasso Variabile, il tasso di interesse ed il TAEG sono riportati in maniera esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato per tutta la durata del contratto

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 SPESE DA SOSTENERE**

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

Perizia tecnica	Quelle sostenute con un max di € 300,00
Assicurazione dell'immobile	Assicurazione: Systema Assicurazione; Premio: 0,16 per mille in ragione d'anno
Recupero spese CRIF	€ 38,00

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% se prima casa; 2% se il mutuo è richiesto per l'acquisto della seconda casa
- **Imposte per iscrizione ipotecaria:** € 168,00 se prima casa; 2% negli altri casi

**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% 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**

**Foglio Informativo  
Mutui Fondiari**

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.
<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.

**Foglio Informativo  
Mutui Fondiari**

<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 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>EURIBOR</b>	Tasso interbancario che determina il costo pagato dalle Banche per lo scambio di depositi in Euro
<b>Tasso IRS</b>	Tasso interbancario medio alla quale le banche operanti nell'Unione Europea stipulano contratti a copertura del rischio d'interesse.