

Foglio Informativo
Mutui Fondiari Tasso BCE

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

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 Tasso BCE

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio/ lungo termine. In genere la sua durata vada 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.

Il tasso BCE è il tasso legato alla Banca Centrale Europea, deciso a livello centrale dalla direzione. Poiché la Banca Centrale Europea fa riferimento istituzionale alla Commissione Europea e al Parlamento Europeo (un po' come avviene alla Banca d'Italia), ha scopi politici e finalità ben precise.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta,, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca del Sud S.p.A. o sul sito internet www.bancadelsud.com.

Foglio Informativo
Mutui Fondiari Tasso BCE

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:

- 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
Mutui Fondiari Tasso BCE

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	TAEG*
100.000	3%	€ 474,21	25 anni	300	3,07 %

* 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	Tasso BCE + Spread
	Parametro d'indicizzazione	Tasso BCE
	Spread Max	3%
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso tasso applicato al mutuo
	Tasso di mora	+ 3%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	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)
		Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica
	Incasso rata		0
	-Costo unitario avviso scadenza rata e/ o quietanza -Costo unitario per comunicazioni previste da legge - invio comunicazioni		Solo cartacea € 2,70

Foglio Informativo
Mutui Fondiari Tasso BCE

	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
	Accollo mutuo	0,50% del capitale residuo con un max di € 250,00
	Sospensione pagamento rate	Non previsto
	Altro	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale a scelta del cliente

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA / PERIODO	VALORE
Tasso BCE - Gennaio 2011	1%

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

Tipologia Mutuo	Tipologia 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 BCE	Tasso BCE + Spread (es. 2%)	3	10	€ 965,61	€ 984,42	€ 947,02	3,11 %
Mutuo a Tasso BCE	Tasso BCE + Spread (es. 2%)	3	15	€ 690,58	€ 711,86	€ 669,70	3,09 %
Mutuo a Tasso	Tasso BCE + Spread (es. 2%)	3	20	€ 554,60	€ 577,66	€ 532,10	3,08 %

Foglio Informativo
Mutui Fondiari Tasso BCE

BCE							
Mutuo a Tasso BCE	Tasso BCE + Spread (es. 2%)	3	25	€ 474,21	€ 519,66	€ 469,24	3,07 %

* 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

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

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% del debito residuo in linea capitale

**Foglio Informativo
Mutui Fondiari Tasso BCE****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, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario.

Legenda

Accollo	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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) /Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso d'interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota

Foglio Informativo
Mutui Fondiari Tasso BCE

	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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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
Tasso di interesse di preammortamento	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.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze previsto 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.
Tasso BCE	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.