



Banca Popolare di Sondrio

Foglio Informativo

Mutuo chirografario a persone fisiche o giuridiche

Pagina 1 di 5

Edizione: 01/11/2010

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - società cooperativa per azioni, fondata nel 1871

Sede sociale e direzione generale: I - 23100 Sondrio SO - Piazza Garibaldi 16

Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204

Codice fiscale e partita IVA: 00053810149

Indirizzo Internet: <http://www.popso.it> - E-mail: info@popso.it

Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 842 - Iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5696.0

Iscritta all'Albo delle Società Cooperative al n. A160536 - Capogruppo del Gruppo bancario Banca Popolare di Sondrio

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

CHE COS'E' IL MUTUO

Il finanziamento chirografario è un mutuo stipulato sotto forma di scrittura privata o di "lettera di scambio" e può essere assistito da garanzie personali (quali principalmente fideiussione, cambiale) e/o da cessioni di crediti.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile.

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

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 dalle variazioni delle condizioni di mercato..

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero 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.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;
- le variazioni in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese);
- le variazioni in senso sfavorevole del tasso di cambio (solo per i mutui in valuta).

Per saperne di più.

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.popso.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.bancaditalia.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

	VOCI	COSTI	
	Durata	di norma, non superiore a 15 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	fisso o variabile	
	Parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile	Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata (1) (2) (3). Libor - London Interbank Offered Rate a 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata (4).	
	Parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo (per i mutui a tasso fisso).	
	Spread	maggiorazione massima di 5,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento.	
	Tasso di interesse di preammortamento	le condizioni sono identiche a quello di ammortamento	
	Tasso di mora	maggiorazione massima di 3,00 punti del tasso applicato alla rata insoluta	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	massimo 0,60% della somma erogata con un minimo di 150,00 euro e un massimo di 150.000,00 euro. Le spese di istruttoria sono dovute anche nel caso in cui il finanziamento, per qualsiasi motivo, non venga perfezionato.
		Spese di intervento nostro procuratore	100,00 euro
	Spese per la gestione del	Gestione pratica	nessuna
		Spese incasso rata	massimo 10,00 euro
Invio comunicazioni		Informativa precontrattuale: euro 10,00. Informativa periodica: massimo euro 5,00. Invio sollecito di pagamento: massimo euro 10,00.	

		Certificazioni commissioni per il rilascio di: <ul style="list-style-type: none"> • certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346), • certificato per sgravi fiscali massimo 25,00 euro, • duplicato di quietanza massimo 25,00 euro. Spese per il rilascio di atti integrativi: massimo 5.000,00 euro.
	Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori
	Commissione mancato utilizzo	massimo 3% dell'importo non utilizzato
	Accollo mutuo	massimo 150,00 euro.
	Sospensione pagamento rate	nessuna
	Elaborazioni di conteggi	massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
	Estinzione/riduzione anticipata	indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Esempio: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00 Il rimborso parziale potrà essere richiesto in concomitanza con la scadenza delle rate e solamente per una somma pari ad almeno un'annualità di rate di rimborso. Nessun altro onere verrà richiesto in aggiunta al compenso onnicomprensivo.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: <ul style="list-style-type: none"> - a rata costante, cosiddetto "francese"; - a capitale costante, cosiddetto "italiano".
	Tipologia di rata	Ogni rata di ammortamento è composta da una quota capitale fissa, determinata in base al piano ammortamento stabilito in contratto, e di una quota interessi fissa o variabile, a seconda della tipologia di mutuo prescelta.
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO				
Parametro	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi
Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate	ottobre 2010	(1) 0,763%	(2) 0,983%	(3) 1,212%
mutui in valuta esempio CHF Libor - London Interbank Offered Rate	29 ottobre 2010		(4) 0,168%	(4) 0,24%

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 DI UN MUTUO A TASSO VARIABILE				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,40 %	10	984,18	1.121,88	846,48
3,40 %	15	709,98	859,02	560,95
3,40 %	20	574,83	729,45	420,21

(*) 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 (legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.popso.it).

Parametro di indicizzazione

Per i mutui a tasso variabile in euro: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 a 3 a 6 mesi a seconda della periodicità della rata (tasso di riferimento interbancario). Viene rilevato a cura della FBE (European Banking Federation) e dall'ACI (Financial Market Association) alle ore 11.00 di ogni giorno lavorativo target e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".

(1) Per i prestiti con rimborso in rate mensili verrà presa a riferimento la media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate a un mese, così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23/12/1998, pubblicata su "Il Sole 24 Ore" riferita ai due mesi antecedenti il mese di decorrenza di ogni rata.

(2) Per i prestiti con rimborso in rate trimestrali verrà presa a riferimento la media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate a tre mesi, riferita al mese di luglio, agosto e settembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 gennaio, al mese di ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 30 aprile, al mese di gennaio, febbraio e marzo dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 luglio, al mese di aprile, maggio e giugno dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 ottobre.

(3) Per i prestiti con rimborso in rate semestrali verrà presa a riferimento la media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate a sei mesi, riferita ai mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio e giugno dell'anno precedente per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 luglio.

(4) Per i mutui a tasso variabile in valuta: Libor - London Interbank Offered Rate a 3 o 6 mesi a seconda della periodicità della rata quotato sulla piazza di Londra due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	<p>è data facoltà di stipulare una polizza assicurativa contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali denominata "Gente Serena", corrispondendo il relativo premio, secondo la seguente tabella:</p> <ul style="list-style-type: none"> - importo mutuo minore di euro 50.000,00: euro 3,00 per ogni rata mensile, euro 9,00 per ogni rata trimestrale o euro 18,00 per ogni rata semestrale; - importo mutuo uguale o maggiore di euro 50.000,00: euro 4,50 per ogni rata mensile, euro 13,50 per ogni rata trimestrale o euro 27,00 per ogni rata semestrale.
--	--

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Assicurazione CPI	E' data facoltà alle persone fisiche e alle ditte individuali che definiscono un mutuo chirografario di sottoscrivere una polizza a tutela del rischio morte, invalidità totale e permanente e perdita del posto di lavoro (per maggiori informazioni si rimanda alla Nota Informativa relativa al prodotto).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:	di norma, non superiore a 40 giorni.
Disponibilità dell'importo:	ad avvenuta sottoscrizione del contratto di finanziamento.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)****ESEMPIO DI CALCOLO**

Nei seguenti esempi di calcolo del TAEG sono comprese le seguenti voci:

Mutuo ipotecario a tasso fisso:

- Capitale	100.000 euro	- Spese di istruttoria	450,00 euro
- Data erogazione	31/03/2010	- Spese incasso rata	5,00 euro
- Durata	10 anni	- Imposta sostitutiva	===
- Rimborsamento	Trimestrale		
- Tasso fisso	6,00%		

TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale): 6,27%

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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 del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. Per i contratti di mutuo stipulati per finalità diverse 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 3% del capitale rimborsato.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

15 giorni lavorativi dalla data di richiesta.

Reclami

I reclami vanno inviati, per iscritto, alla Banca Popolare di Sondrio - Ufficio Reclami - Piazza Garibaldi, 16 - 23100 Sondrio (SO) oppure mediante posta elettronica all'indirizzo segreteria.reclami@popso.it. L'Ufficio Reclami ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute entro 30 giorni dalla data di ricezione delle stesse.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se 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 alla banca.
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it

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.
Chirografario	Si definisce chirografario un mutuo/finanziamento non assistito da garanzia reale (ipoteca/pegno).
Consumatore	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
Contributo	Costituisce una parte del tasso di interesse applicato al mutuo somministrato

	da un Ente pubblico in virtù di una specifica normativa e/o convenzione. Detto contributo può essere liquidato direttamente alla banca o al beneficiario. L'erogazione può avvenire in più quote o in un'unica soluzione.
Decadenza del termine	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 1186 C.C.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 di interesse.
Parte finanziante	E' la banca
Parte finanziata	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
Pegno	Diritto reale di garanzia costituita dal Cliente o da un terzo su un bene mobile, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente il bene stesso e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
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 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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Preammortamento	Periodo in cui è previsto il pagamento di soli interessi.
Privilegio	Diritto costituito dal Cliente o da un terzo su beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente i beni stessi e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita da, gli interessi maturati.
Rata ammortamento	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, una quota interessi dovuti alla banca per la somma ricevuta a prestito.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rata di preammortamento	Per talune operazioni viene concessa la possibilità di pagare, limitatamente a un certo periodo, rate di soli interessi.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risoluzione del contratto	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dalla legge o contrattualmente pattuite con il cliente.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o 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 di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese.
Tasso a regime	E' il tasso applicato al mutuo (dopo l'eventuale periodo di vigenza di un tasso di ingresso), ottenuto sommando al parametro di indicizzazione specificatamente indicato nel contratto lo spread.
Tasso di ingresso	Tasso applicato al mutuo per un periodo limitato; è normalmente fissato in misura più contenuta rispetto al tasso a regime.
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 come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso minimo	E' il tasso applicato alle operazioni a tasso variabile. Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere, a prescindere dall'andamento dei parametri finanziari presi a riferimento.
Tasso misto	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e

	a condizioni specificamente indicate nel contratto.
Tasso variabile	Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.

OFFERTA "FUORI SEDE"

Nome e Cognome del nominativo che entra in contatto con il cliente	_____
Indirizzo della filiale di riferimento	_____
Numero di telefono della filiale di riferimento	_____
e-mail del nominativo che entra in contatto con il cliente	_____