

FOGLIO INFORMATIVO

Il presente Foglio Informativo non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

Società per Azioni con socio unico

Sede Legale e Direzione Generale: 24122 BERGAMO, Piazza Vittorio Veneto 8

Tel. : 800.500.200 - Fax: 0302473676

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.bpb.it

Codice ABI n. 05428.8

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5561

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03034840169

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a.

CHE COS'È IL MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

IL MUTUO A TASSO FISSO

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da finanziamento garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso fisso**.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del mutuo può essere richiesto, se previsto in contratto, un compenso.

IL TIPO DI MUTUO E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO FISSO

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

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.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

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 e sul sito della Banca (www.bpb.it).

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente Foglio Informativo ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a **mesi 240 (pari ad anni 20) ed euro 150.000,00**

- parametro IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro: **7,070%**

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e le spese di assicurazione che il Cliente sottoscrive volontariamente.

- Importo massimo finanziabile **totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente al momento della surroga; di norma non superiore all'80,00% del valore dell'immobile**
- Durata:
 - eventuale preammortamento **min. 3 mesi**
 - finanziamento (compreso eventuale preammortamento) **max. 24 mesi (pari a 2 anni)**
max. 360 mesi (pari a 30 anni)

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

TASSI

○ Tasso di interesse annuo:	tasso fisso
– parametro di riferimento (I):	IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro
– ultimo valore assunto	2,350% (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
– data decorrenza	01/10/2012
– spread	max. 4,50 punti percentuali
– ammontare del tasso attuale (III)	nominale max. 6,850% effettivo max. 7,0692%
	Tasso effettivo calcolato su base mensile
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del Foglio Informativo.	
(II) Rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il penultimo giorno lavorativo del mese.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

- Tasso di interesse di preammortamento se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del finanziamento
- Tasso di mora tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
- Modalità di determinazione del tasso il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di riferimento IRS (pari alla durata del finanziamento) di uno spread che la Banca determina in funzione dell'andamento del mercato monetario. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del finanziamento.
Il parametro di riferimento IRS si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso variabile a sei mesi.

SPESE

STIPULA DEL CONTRATTO

- Istruttoria esente

GESTIONE DEL RAPPORTO

- Gestione pratica non previste
- Incasso rata esente

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

- Variazione/restrizione ipoteca:
 - sostituzione dell'oggetto della garanzia euro 103,29
 - escluse spese ed onorari notarili
 - rinnovo max. 1,00%
 - min. euro 390,00
 - calcolate sull'ammontare dell'iscrizione ipotecaria e
comprehensive di spese ed onorari notarili
 - cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di
operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio) esente
- Accollo mutuo euro 103,29
- escluse eventuali spese ed onorari notarili
- Sospensione pagamento rate non prevista

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

- Invio comunicazioni euro 1,70
- per ogni invio
- Spese per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione
rilasciata max. euro 52,00
- Per le spese relative a duplicati di documenti diversi o per la copia di singole operazioni si veda il Foglio Informativo:

Prodotto/servizio

Foglio Informativo

Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

Clicca sul numero per aprire il
Foglio Informativo

ALTRO

- Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e
variazioni dell'intestazione del mutuo euro 103,29
- escluse eventuali spese ed onorari notarili
- Spese per variazione piano di ammortamento esente
- Spese di frazionamento (addebitate in sede di
frazionamento) 0,10%
- del capitale finanziato
min. euro 516,46
- Spese per riduzione finanziamento esente
- Penale per estinzione anticipata esente

PIANO DI AMMORTAMENTO

- Tipo di ammortamento Piano solare francese
- Tipologia di rata rata costante a parità di tassi, con quote capitale
crescenti
- Periodicità delle rate mensile/trimestrale/semestrale
- Calcolo degli interessi anno Solare
- Valuta per imputazione interessi a debito data scadenza rata

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro	
Data decorrenza	Valore
01/10/2012	2,350%
01/09/2012	2,200%
01/08/2012	2,310%

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

Parametro: IRS "lettera" a 30 anni relativo all'euro		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale euro 150.000,00)
6,850%	20	1.149,44
6,850%	15	1.335,64
6,850%	25	1.045,82
6,850%	30	982,85

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

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 della Banca www.bpb.it.

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- Imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni non dovuta
 - Perizia tecnica (IVA inclusa): ⁽¹⁾
 - per surroga a carico Banca
 - per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽²⁾
 - per finanziamenti con 1 sola unità catastale euro 180,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali tra 2 e 19 euro 500,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali tra 20 e 49 euro 740,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali tra 50 e 99 euro 980,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100 da concordare
 - Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:
 - visura catastale gratuita
 - copia della prima scheda catastale euro 30,00
 - copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente euro 10,00
 - estratto di mappa gratuito
 - Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:
 - certificato di abitabilità euro 50,00
 - denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto euro 70,00
 - denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto euro 35,00
 - certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA euro 70,00
 - Spese assicurazione fabbricati (rischio incendio) a carico del Cliente
- Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:**
- Adempimenti notarili:
 - per surroga a carico Banca
 - per frazionamento/svincolo a carico del Cliente,
con libera scelta del Notaio

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

- Durata istruttoria gg. 60

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

- Disponibilità importo **contestualmente alla stipula del contratto**
- La somma mutuata verrà erogata contestualmente alla firma del contratto e dovrà essere destinata al pagamento del debito derivante da un finanziamento ipotecario stipulato precedentemente con altra Banca (c.d. Parte creditrice). Quest'ultima è tenuta a rilasciare quietanza - con sottoscrizione autenticata - di avvenuto pagamento integrale del debito dichiarando espressamente la provenienza dal contratto di mutuo della somma utilizzata per il pagamento.

NOTE

- Per le INFORMAZIONI GENERALI previste dalla Sezione I del CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO PER I MUTUI DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI ("MUTUI CASA") vedasi il Foglio [00.04.17](#).
- Per la documentazione necessaria da presentare all'atto della richiesta del mutuo e per giungere, successivamente, alla stipula del rogito, nonché per i tempi medi di risposta della Banca alla richiesta del mutuo e per quelli per la materiale disponibilità del credito accordato, vedasi il Foglio [00.04.03](#).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo fatta eccezione per i compensi eventualmente previsti in contratto. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

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 es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E PROCEDURA DI CONCILIAZIONE

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica; i reclami possono essere inviati ai seguenti indirizzi:

- indirizzo postale: Banca Popolare di Bergamo, Staff Controllo Rischi, Piazza Vittorio Veneto, 8 – 24122 BERGAMO;
- indirizzo di posta elettronica: reclami@bpb.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO**MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA**

5 D. Lgs. 28/2010), la Banca, il Mutuatario e gli eventuali Garanti concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- a. all'Organismo di Conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale.

Il Conciliatore BancarioFinanziario può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario o dal Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca.

Nel caso in cui il Mutuatario e gli eventuali Garanti rivestano la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n.206/2005 la mediazione dovrà aver luogo presso la sede più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso (in caso di più consumatori, valgono le regole del codice di procedura civile).

Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le filiali della Banca.

Le Parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo registro del Ministero della Giustizia.

- b. solo su attivazione del Mutuatario o degli eventuali Garanti, all'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF) – istituito ai sensi dell'art. 128-bis TUB – dopo aver presentato reclamo alla Banca. L'ABF è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela per il mero accertamento di diritti, obblighi e facoltà (indipendentemente dal valore del rapporto) ovvero per la richiesta della corresponsione di una somma di denaro di importo non superiore ad euro 100.000,00 (centomila).

Tale sistema, al quale la Banca è tenuta ad aderire, è regolato dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia.

Per qualsiasi ulteriore informazione sulla procedura, il Mutuatario e gli eventuali Garanti possono chiedere alla Banca, alle Filiali della Banca d'Italia o visitare il sito web dell'Arbitro Bancario Finanziario (www.arbitrobancariofinanziario.it).

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI CONTENUTE NEL FOGLIO INFORMATIVO

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.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Imposta sostitutiva	Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi).
Indice IRS	L'indice IRS, quale parametro di riferimento, si intende riferito all'euro ed è determinato quale media dei prezzi relativi a scambi tra operatori istituzionali quale valore della quotazione "lettera" relativa allo scambio tra un flusso di interesse a tasso fisso di specifica durata ed uno a tasso variabile a sei mesi.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di 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 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 Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso annuo effettivo	Tasso di interesse che esprime il rendimento a debito o a credito derivante da una capitalizzazione degli interessi sul capitale con frequenza diversa da quella annuale.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo 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, per esempio quelle notarili.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

Tasso annuo nominale	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
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 quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il limite ed il tasso medio non sia superiore ad otto punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del contratto di mutuo.

MUTUI A PRIVATI A TASSO FISSO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

- (1) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione della Banca, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
- prima di avere effettuato il sopralluogo: 10% degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50% degli onorari indicati.
- (2) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** per richiesta di frazionamento/svincolo nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
- prima di avere effettuato il sopralluogo: 10% degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50% degli onorari indicati.

FOGLIO INFORMATIVO

Il presente Foglio Informativo non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

Società per Azioni con socio unico

Sede Legale e Direzione Generale: 24122 BERGAMO, Piazza Vittorio Veneto 8

Tel. : 800.500.200 - Fax: 0302473676

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Sito internet: www.bpb.it

Codice ABI n. 05428.8

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5561

Gruppo Bancario UNIONE DI BANCHE ITALIANE - Albo dei Gruppi Bancari n. 03111.2

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03034840169

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a.

CHE COS'È IL MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

IL MUTUO A TASSO INDICIZZATO

Il mutuo è un **finanziamento** a medio/lungo termine finalizzato al pagamento integrale di un debito nei confronti di altra Banca derivante da finanziamento garantito da ipoteca, con surrogazione nella medesima garanzia.

Il Debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un **tasso variabile indicizzato**.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del mutuo può essere richiesto, se previsto in contratto, un compenso.

IL TIPO DI MUTUO E I SUOI RISCHI

MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

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.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- la variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso variabile indicizzato e quindi il conseguente consistente ed imprevedibile aumento dell'importo delle rate.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

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 e sul sito della Banca (www.bpb.it).

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

calcolato applicando le condizioni economiche massime riportate nella sezione CONDIZIONI ECONOMICHE del presente Foglio Informativo ad un esempio di operazione tipica media per durata ed importo pari rispettivamente a **mesi 240 (pari ad anni 20) ed euro 150.000,00**

- parametro **EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile):** **4,910%**

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni, le imposte che il Cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese di assicurazione che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo. Nel TAEG non sono compresi gli oneri notarili e le spese di assicurazione che il Cliente sottoscrive volontariamente.

- Importo massimo finanziabile **totale residuo del credito vantato dalla Banca cedente al momento della surroga; di norma non superiore all'80,00% del valore dell'immobile**
- Durata:
 - eventuale preammortamento **min. 3 mesi**
 - finanziamento (compreso eventuale preammortamento) **max. 24 mesi (pari a 2 anni)**
max. 600 mesi (pari a 50 anni)

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

TASSI

○ Tasso di interesse annuo:	tasso indicizzato
- parametro di riferimento (I):	EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile)
- ultimo valore assunto	0,300% (II) (arrotondato ai 5 centesimi superiori)
- data decorrenza	01/10/2012
- spread	max. 4,50 punti percentuali
- ammontare del tasso attuale (III)	nominale max. 4,800% effettivo max. 4,9070%
	Tasso effettivo calcolato su base mensile
(I) Per la determinazione del tasso si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" riportata in questa stessa Sezione del Foglio Informativo.	
(II) Quotazione rilevata dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), diffusa sul circuito Reuters alla corrispondente pagina e pubblicata il giorno seguente sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "MF/Milano Finanza". In caso di difformità tra il valore rilevato dal summenzionato Comitato di Gestione ed il valore pubblicato dei quotidiani sopracitati, si dovrà considerare la quotazione rilevata dal Comitato di Gestione.	
(III) Dato esemplificativo, in base alla somma delle valorizzazioni dei dati di cui sopra.	

- Tasso di interesse di preammortamento se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del finanziamento
- Tasso di mora tasso contrattuale + 2,00 punti percentuali
- Modalità di determinazione del tasso:
 - indice EURIBOR:
 - criterio di determinazione il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando il parametro di indicizzazione dello spread stabilito contrattualmente.
 - periodicità di revisione Il parametro di indicizzazione è determinato dalla media aritmetica semplice dei valori assunti giornalmente dal parametro di riferimento nel mese immediatamente precedente la decorrenza della rata, qualunque sia la periodicità di pagamento delle rate (ad esempio, se la rata decorre a partire dal mese di agosto, indipendentemente dalla sua scadenza che potrebbe essere mensile, trimestrale o altro, si applicherà la media del mese di luglio).
 - Il tasso di interesse indicato in contratto è oggetto di revisione ad ogni rata e per ciascun periodo temporale al quale questa si riferisce.

SPESE

STIPULA DEL CONTRATTO

- Istruttoria esente

GESTIONE DEL RAPPORTO

- Gestione pratica non previste

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

- Incasso rata esente
- Variazione/restrizione ipoteca:
 - sostituzione dell'oggetto della garanzia euro 103,29
 - escluse spese ed onorari notarili
 - rinnovo max. 1,00%
 - min. euro 390,00
 - calcolate sull'ammontare dell'iscrizione ipotecaria e
comprehensive di spese ed onorari notarili e
indipendente dalla modalità di pagamento della rata
 - cancellazione totale o cancellazione parziale a fronte di
operazioni di frazionamento (senza intervento di Notaio) esente
- Accollo mutuo euro 103,29
- escluse eventuali spese ed onorari notarili
- Sospensione pagamento rate non prevista

COMUNICAZIONI / INFORMAZIONI E DUPLICATI

- Invio comunicazioni euro 1,70
- per ogni invio
- Spese per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione
rilasciata max. euro 52,00
- Per le spese relative a duplicati di documenti diversi o per la copia di singole operazioni si veda il Foglio Informativo:

Prodotto/servizio

Foglio Informativo

Rilascio duplicati di operazioni e documenti diversi

[22.01.011](#)

Clicca sul numero per aprire il
Foglio Informativo

ALTRO

- Svincolo parziale ipoteca, espromissioni, subentri e
variazioni dell'intestazione del mutuo euro 103,29
- escluse eventuali spese ed onorari notarili
- Spese per variazione piano di ammortamento esente
- Spese di frazionamento (addebitate in sede di
frazionamento) 0,10%
- del capitale finanziato
- min. euro 516,46
- Spese per riduzione finanziamento esente
- Penale per estinzione anticipata esente

PIANO DI AMMORTAMENTO

- Tipo di ammortamento Piano solare francese
- Tipologia di rata rata costante a parità di tassi, con quote capitale
crescenti
- Periodicità delle rate mensile/trimestrale/semestrale

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

- Calcolo degli interessi
- Valuta per imputazione interessi a debito

anno Solare
data scadenza rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile)	
Data decorrenza	Valore
01/10/2012	0,252%
01/09/2012	0,342%
01/08/2012	0,521%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Parametro: EURIBOR (360) a 3 mesi (media mensile)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (in anni)	Importo della rata mensile espresso in euro (capitale euro 150.000,00)		
		calcolato utilizzando il tasso in essere al momento della stipula del contratto	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 (*)
4,800%	20	973,41	1.144,97	816,95
4,800%	10	1.576,31	1.726,14	1.434,58
4,800%	30	786,98	977,85	616,33
4,800%	50	660,16	879,61	464,80

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo due anni si basa sulle seguenti ipotesi:
 - capitale di riferimento invariato rispetto a quello iniziale;
 - aumento di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale;
 - riduzione di 2 punti percentuali del tasso rispetto a quello attuale.
 Il tasso di interesse applicato non potrà, in ogni caso, essere inferiore allo spread contrattuale.

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

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 della Banca www.bpb.it.

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- Imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni non dovuta
 - Perizia tecnica (IVA inclusa): ⁽¹⁾
 - per surroga a carico Banca
 - per richiesta di frazionamento/svincolo: ⁽²⁾
 - per finanziamenti con 1 sola unità catastale euro 180,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali tra 2 e 19 euro 500,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali tra 20 e 49 euro 740,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali tra 50 e 99 euro 980,00
 - per finanziamenti con un numero di unità catastali uguale o superiore alle 100 da concordare
 - Eventuali documenti catastali necessari per eseguire la perizia tecnica:
 - visura catastale gratuita
 - copia della prima scheda catastale euro 30,00
 - copia della scheda catastale successiva alla prima, per ogni unità immobiliare riconducibile allo stesso richiedente euro 10,00
 - estratto di mappa gratuito
 - Eventuali documenti urbanistici necessari per eseguire la perizia tecnica:
 - certificato di abitabilità euro 50,00
 - denuncia inizio attività/permesso di costruire, completi delle tavole di progetto euro 70,00
 - denuncia inizio attività/permesso di costruire successivi ai primi, completi delle tavole di progetto euro 35,00
 - certificato di destinazione urbanistica, completo dello stralcio delle tavole di PGT e NTA euro 70,00
 - Spese assicurazione fabbricati (rischio incendio) a carico del Cliente
- Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:**
- Adempimenti notarili:
 - per surroga a carico Banca
 - per frazionamento/svincolo a carico Cliente,
con libera scelta del Notaio

TEMPI DI EROGAZIONE (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

- Durata istruttoria gg. 60
- Disponibilità importo contestualmente alla stipula del contratto

La somma mutuata verrà erogata contestualmente alla firma del contratto e dovrà essere destinata al pagamento del debito derivante da un finanziamento ipotecario stipulato precedentemente con altra Banca (c.d. Parte creditrice). Quest'ultima è tenuta a rilasciare quietanza - con sottoscrizione autenticata - di avvenuto pagamento integrale del debito dichiarando espressamente la provenienza dal contratto di mutuo della somma utilizzata per il pagamento.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

NOTE

- Per le INFORMAZIONI GENERALI previste dalla Sezione I del CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO PER I MUTUI DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI ("MUTUI CASA") vedasi il Foglio [00.04.017](#).
- Per la documentazione necessaria da presentare all'atto della richiesta del mutuo e per giungere, successivamente, alla stipula del rogito, nonché per i tempi medi di risposta della Banca alla richiesta del mutuo e per quelli per la materiale disponibilità del credito accordato, vedasi il Foglio [00.04.003](#).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo fatta eccezione per i compensi eventualmente previsti in contratto. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

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 es. commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 12 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

RECLAMI E PROCEDURA DI CONCILIAZIONE

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica; i reclami possono essere inviati ai seguenti indirizzi:

- indirizzo postale: Banca Popolare di Bergamo, Staff Controllo Rischi, Piazza Vittorio Veneto, 8 – 24122 BERGAMO;
- indirizzo di posta elettronica: reclami@bpb.it.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, in relazione all'obbligo di esperire il tentativo di conciliazione, quale condizione di procedibilità nei casi previsti dalla Legge per l'esercizio di azioni individuali davanti all'Autorità Giudiziaria (art. 5 D. Lgs. 28/2010), la Banca, il Mutuatario e gli eventuali Garanti concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- a. all'Organismo di Conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale.

Il Conciliatore BancarioFinanziario può essere attivato sia dalla Banca che dal Mutuatario o dal Garante e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

Nel caso in cui il Mutuatario e gli eventuali Garanti rivestano la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n.206/2005 la mediazione dovrà aver luogo presso la sede più vicina alla residenza o al domicilio del consumatore stesso (in caso di più consumatori, valgono le regole del codice di procedura civile).

Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le filiali della Banca.

Le Parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo registro del Ministero della Giustizia.

- b. solo su attivazione del Mutuatario o degli eventuali Garanti, all'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF) – istituito ai sensi dell'art. 128-bis TUB – dopo aver presentato reclamo alla Banca. L'ABF è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela per il mero accertamento di diritti, obblighi e facoltà (indipendentemente dal valore del rapporto) ovvero per la richiesta della corresponsione di una somma di denaro di importo non superiore ad euro 100.000,00 (centomila).

Tale sistema, al quale la Banca è tenuta ad aderire, è regolato dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia.

Per qualsiasi ulteriore informazione sulla procedura, il Mutuatario e gli eventuali Garanti possono chiedere alla Banca, alle Filiali della Banca d'Italia o visitare il sito web dell'Arbitro Bancario Finanziario (www.arbitrobancariofinanziario.it).

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI CONTENUTE NEL FOGLIO INFORMATIVO

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.
Disponibilità importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione del Cliente della somma richiesta.
Durata istruttoria	Tempo che intercorre tra la presentazione completa della documentazione richiesta dalla Banca e la stipula del contratto.
Imposta sostitutiva	Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi).
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di 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.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

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, gli interessi diminuiscono e la quota di capitale aumenta.
Piano di Governo del Territorio (PGT)	Piano che stabilisce, a livello locale, le regole e le modalità di sviluppo del territorio comunale.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso annuo effettivo	Tasso di interesse che esprime il rendimento a debito o a credito derivante da una capitalizzazione degli interessi sul capitale con frequenza diversa da quella annuale.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo 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, per esempio quelle notarili.
Tasso annuo nominale	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo dalla data di stipula del mutuo alla data di scadenza della prima rata.
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 quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il limite ed il tasso medio non sia superiore ad otto punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso variabile indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificamente indicato nel contratto di mutuo.

MUTUI A PRIVATI A TASSO INDICIZZATO

MUTUO CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA

- (1) **Perizia tecnica:** addebitata anche qualora, sia su richiesta del Cliente che su decisione della Banca, non si pervenga al perfezionamento dell'operazione.
Nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
- prima di avere effettuato il sopralluogo: 10% degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50% degli onorari indicati.
- (2) **Richiesta di frazionamento/svincolo:** per richiesta di frazionamento/svincolo nel caso in cui le attività venissero interrotte a seguito di richiesta della Banca prima della consegna da parte del Fornitore della relazione di stima, al Fornitore dovrà essere riconosciuto un onorario ridotto come di seguito indicato:
- prima di avere effettuato il sopralluogo: 10% degli onorari indicati
 - dopo aver effettuato il sopralluogo: 50% degli onorari indicati.