

## FOGLIO INFORMATIVO

ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari

### MUTUO COMMERCIALE CONVENZIONE Conafi Prestitò S.p.A.

– Clienti consumatori –

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA



Banco Popolare Soc. Coop.  
Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona  
Tel. 800 017 906 \_ fax. 0321.393973  
Sito internet: [www.bancopopolare.it](http://www.bancopopolare.it) – e-mail: [contattaci@bancopopolare.it](mailto:contattaci@bancopopolare.it)  
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 5668



Credito Bergamasco S.p.A.  
Largo Porta Nuova, 2 – 24122 Bergamo  
Tel. 800.017.906 Fax 0321.393973  
Sito internet: [www.creberg.it](http://www.creberg.it) - e-mail [contattaci@bancopopolare.it](mailto:contattaci@bancopopolare.it)  
numero di iscrizione albo Banca d'Italia 8100

#### INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

**Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente**

CONAFI PRESTITO' Società per Azioni. Sede Legale in Torino (TO) Via Cordero di Pamparato, 15 Codice Fiscale e Partita IVA: 05513630011; Iscrizione al registro delle imprese di Torino n° 716103. Capitale Sociale € 11.160.000,00 interamente versato. Iscrizione UIC 23109

**Cognome e Nome:**

**Indirizzo:**

**Telefono:**

**e- mail:**

**Qualifica:**

**Numero iscrizione in Albi / Elenchi:**

#### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine, con una durata che va da un minimo di 61 mesi a un massimo di 20 anni.

Di norma viene concesso per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione di immobili ad uso non abitativo come negozi, uffici, studi professionali ecc.

Il mutuo è garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario" e può essere erogato anche a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

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

#### TIPI DI MUTUO E 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.

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), sul sito della Banca (nella sezione "Trasparenza e Arbitro Bancario Finanziario")

BANCO POPOLARE	<a href="http://www.bancopopolare.it">www.bancopopolare.it</a>
CREDITO BERGAMASCO	<a href="http://www.creberg.it">www.creberg.it</a>

e presso tutte le sue filiali.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

##### mutuo a tasso variabile

**5,936%** calcolato al tasso 5,149% (indicizzato all'Euribor 1 mese – media percentuale mese precedente maggiorato di uno spread pari a 4,500 %) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 10 anni a rate mensili;

##### mutuo a tasso fisso

**7,687%** calcolato al tasso 6,780% (parametrato all'EUROIRS a 10 anni maggiorato di uno spread pari a 4,500%) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 10 anni a rate mensili;

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	non superiore al <b>60%</b> del minore tra il valore commerciale dell'immobile indicato nella perizia tecnico estimativa e il valore dichiarato nell'atto di compravendita.
	Durata	massima: 20 anni oltre al periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tasso variabile:</b> parametro di indicizzazione Euribor 1 mese – media percentuale mese precedente (per i valori vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato all'Euribor 1 mese – media percentuale mese precedente con spread di 4,500 punti: 5,149%;</li> <li>- <b>Tasso fisso:</b> parametro di riferimento EUROIRS correlato alla durata del finanziamento (per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo a 10 anni con spread di 4,500 punti: 6,780%;</li> </ul> <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro prescelto al momento della stipula.</p>
	Parametro di indicizzazione / riferimento	Vedi tabella dei " <b>Parametri di indicizzazione / riferimento</b> " sotto riportata
	Spread	Nella misura massima pari a 4,500%
	Tasso di interesse di preammortamento	parametro di indicizzazione/riferimento più spread, analogamente alle condizioni sopra riportate per i tassi di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 2,000 punti

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<b>2,00%</b> dell'importo erogato con un minimo di <b>€ 450,00</b>
		Perizia tecnica (Eseguita esclusivamente dalla Banca)	a cespite <b>€ 320,00</b> nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (SAL): per la prima perizia <b>€ 320,00</b> per ciascuna delle perizie successive <b>€ 110,00</b>
		Altro	Assicurazione immobile obbligatoria contro i danni derivanti da incendio e scoppio (vedi paragrafo "ALTRE SPESE DA SOSTENERE")
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate
		Incasso rata	€ 2,75
		avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito sul conto corrente)	€ 1,25
		Invio comunicazioni	non applicate
		Sospensione pagamento rate	non applicate
		Spese per richieste di certificazione/ documenti catastali, legali contabili, interessi	€ 1,25
	SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese per rinnovazione dell'ipoteca
Spese per rilascio atto di assenso (lettera + minuta atto) RICHIESTO DAL CLIENTE:			- cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - riduzioni / restrizioni ipotecarie / variazioni, postergazioni ed atti analoghi (*) € 250,00 (* non dovute nel caso di cancellazione dell'ipoteca con le modalità di cui all'art. 13, comma 8 sexies e seguenti, della Legge 02/04/2007 n.40 <u>Spese notarili:</u> a carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Spese per svincoli assicurativi e liquidazione sinistri			75,00 €
Accollo mutuo			0,500% sul debito residuo <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Minimo € 200,00</li><li>▪ Massimo € 350,00</li></ul> oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc. <b>AVVERTENZA</b> non dovute nel caso di rinegoziazioni / ristrutturazioni di cui alla Legge n. 244/2007 (Finanziaria 2008)
Spese per pratiche rinunciate			150,00 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo ("francese")
	Tipologia di rata		<ul style="list-style-type: none"><li>• preammortamento: soli interessi</li><li>• ammortamento : capitale ed interessi</li></ul>
	Periodicità delle rate		mensile

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO	
<b>EURIBOR</b>	Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei <b>mutui a tasso variabile</b> .
A. Euribor – Euro Interbank Offered Rate – 1 mese media % mese precedente (base 365)	Il tasso viene aggiornato mensilmente (con decorrenza inizio mese). Nel mese in corso viene applicata la media del mese precedente.
<b>EURIRS</b>	Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei <b>mutui a tasso fisso</b> . E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.
B. IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)	Quotazione lettera rilevata il 2° giorno lavorativo TARGET antecedente la data di stipula.
N.B. il calcolo degli interessi, di norma, nel periodo di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale e del numero di giorni effettivi che compongono i mesi.	

#### ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

Tipo di parametro		Data decorrenza	Valore
A. Euribor – Euro Interbank Offered Rate – 1 mese media % mese precedente (base 365)		01/03/2012	0,649%
		01/02/2012	0,877%
		01/12/2011	1,176%
B. IRS - Interest rate swap			
- oltre 5 anni e fino a 7 anni	<b>IRS a 7 anni</b>	01/02/2012	1,920%
- oltre 7 anni e fino a 10 anni	<b>IRS a 10 anni</b>	01/02/2012	2,280%
- oltre 10 anni e fino a 12 anni	<b>IRS a 12 anni</b>	01/02/2012	2,590%
- oltre 12 anni e fino a 15 anni	<b>IRS a 15 anni</b>	01/02/2012	2,640%
- oltre 15 anni e fino a 20 anni	<b>IRS a 20 anni</b>	01/02/2012	2,590%

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

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

##### Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni
5,149%	10	1.068,22 €	1.150,20 €	989,73 €
5,149%	15	798,83 €	894,57 €	709,21 €
5,149%	20	668,46 €	774,84 €	570,58 €

##### Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
6,780%	10	1.150,14 €
7,140%	15	907,05 €
7,090%	20	781,09 €

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 sito internet della banca

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca</b>
Perizia tecnica (eseguita da tecnico esterno)	Non si accettano perizie di terzi
Istruttoria	Eseguita dalla Banca
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Assicurazione immobile	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia, presso primaria Compagnia di Assicurazione, con vincolo della polizza a favore della Banca.
Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)	0,250 % calcolato sull'importo erogato, in caso di operazioni perfezionate con impegno a fermo <b>AVVERTENZA:</b> l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie
Imposte per iscrizioni ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva
Mediazione	A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata. Nessun onere di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente. <b>Gli agenti in attività finanziaria CONAFI PRESTITO' SPA richiedono commissioni di mediazione per un importo massimo pari all'1,50% sull'importo del mutuo.</b>

### Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet [www.finanze.it](http://www.finanze.it))

### TEMPI DI EROGAZIONE

#### **Durata dell'istruttoria**

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

#### **Disponibilità dell'importo**

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula.

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

#### **Estinzione anticipata**

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso o 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.

Anche per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, senza dover pagare alcuna penale, compenso o onere aggiuntivo.

## 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 i diritti e le garanzie del vecchio.

## Impegno a fermo

Previo accordo tra il cliente e la Banca, il contratto prevede alternativamente:

Clausola: con impegno a fermo

- l'impegno della Banca a non recedere dal contratto per tutta la sua durata, salvo che ricorrano ipotesi di giusta causa o giustificato motivo; in tal caso troverà applicazione la clausola di cui all. art. 6, comma 3, delle "Condizioni Generali di Contratto";

Clausola: senza impegno a Fermo

- la facoltà della Banca di risolvere il rapporto in qualsiasi momento mediante richiesta di anticipata restituzione di tutto quanto dovuto dal cliente per capitale, interessi ed accessori, con obbligo da parte dello stesso cliente di provvedere entro 20 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione. Analogamente sarà in facoltà del cliente di risolvere il rapporto in qualsiasi momento mediante pagamento di quanto dovuto per capitale ed interessi.

Qualora il contratto di finanziamento abbia una durata contrattuale superiore a 18 mesi e sia stipulato con la clausola di impegno a fermo, troverà applicazione il regime di imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/73 ( e successive modifiche ed integrazioni).

## Tempi massimi di chiusura del rapporto

45 giorni

## Trasparenza delle condizioni, reclami e risoluzione delle controversie

1. La banca osserva, nei rapporti con la clientela, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e sue successive integrazioni e modificazioni (Testo unico delle leggi bancarie e creditizie) e le relative disposizioni di attuazione.
2. Nel caso in cui sorga una controversia tra il cliente e la banca relativamente all'interpretazione ed applicazione del presente contratto e dei contratti relativi ai rapporti esistenti o in futuro formalizzati, il cliente può, prima di far ricorso all'autorità giudiziaria, utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti ai successivi commi 3 e 4.
1. il cliente può presentare un RECLAMO alla Banca:
  - per via telematica, nella sezione "CONTATTACI" sul Sito di ciascuna Banca
  - mediante contatto telefonico, al Contact Center gratuito: **800 017 906** inviando una lettera raccomandata A/R alla propria Filiale di riferimento, oppure all'Ufficio Reclami della propria Banca, ai seguenti recapiti:

BANCO POPOLARE SOC. COOP.

Via Polenghi Lombardo 13

LODI

CREDITO BERGAMASCO

Largo Porta Nuova, 2

BERGAMO

Qualora il reclamo abbia per oggetto servizi e attività di investimento tale termine è di novanta giorni, decorrenti dalla data di ricevimento del reclamo. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine previsto può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) o all'Ombudsman Giuri Bancario istituito presso il Conciliatore Bancario Finanziario qualora il reclamo abbia per oggetto servizi e attività di investimento. Per sapere come rivolgersi a tali organismi, il cliente può chiedere presso la Filiale o consultare i siti internet specifici ([www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) o [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)).

3. Il cliente può inoltre, singolarmente o in forma congiunta con la banca, attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art.40 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5, dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)), iscritto al n.3 del registro tenuto dal Ministero della Giustizia, ex art. 38 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5. Qualora la controversia abbia ad oggetto servizi e attività di investimento, l'investitore potrà anche rivolgersi alla Camera di conciliazione e di arbitrato istituita presso la Consob ([www.consob.it](http://www.consob.it)), prevista dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n.179.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

## 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>	Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui da tasso variabile) / parametro di riferimento (per i mutui a</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Portabilità (o surroga)</b>	E' la facoltà concessa al cliente di trasferire il mutuo, alle condizioni concordate tra il cliente e la banca subentrante, senza alcun addebito di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Con la "portabilità" la banca subentrante non può imporre al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti ed dei relativi costi. La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o 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 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.
<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 inizio dell'ammortamento.
<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 previsto dalla legge sull'usura.