



**Banca Sella**  
Fondata nel 1886

S.p.A. - Sede Legale ed Amministrativa in Via Italia 2, 13900 BIELLA (BI)  
- Tel. 015.35011 - Telefax 015.351767 - Swift SELB IT 2B - Sito Internet  
www.sella.it - E-mail info@sella.it - Numero Verde 800.142.142 - Capitale  
Sociale e Riserve euro 367.185.347 - Cod. Fisc. e P. IVA e numero di  
Iscrizione al Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Biella 02224410023 -  
Cod. ABI 3268 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi -  
Iscrizione all'Albo delle Banche n. 5626 - Appartenente al Gruppo Banca  
Sella - Iscrizione all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3311 - Soggetta  
all'attività di direzione e coordinamento di Banca Sella Holding S.p.A.

Allegato al contratto

del

relativo al rapporto di conto n

intestato a

**FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI**  
**Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 1 di 12**

**Offerta Fuori Sede - Soggetto Collocatore**

Banca Sella S.p.A. - Nome e Cognome ..... Cod. Dipendente.....  
Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A. – Nome e Cognome .....  
Iscritto all'Albo unico dei Promotori Finanziari al Nr. ....

**CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI:**

**Caratteristiche**

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile adibito ad uso abitativo, il quale viene vincolato a favore della Banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

E' possibile sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizza, realizzata in collaborazione con Cardif Assurances Risques Divers S.A. e Cba Vita s.p.A., che garantisce una copertura assicurativa in caso:

- di decesso dovuto a infortunio o malattia
- di invalidità totale e permanente dovuta a infortunio o malattia
- inabilità temporanea e totale al lavoro dovuta a infortunio o malattia (per lavoratori autonomi e dipendenti pubblici)
- malattia grave (per non lavoratori)
- perdita di impiego (per lavoratori dipendenti del settore privato).

L'importo del premio assicurativo è variabile in funzione della durata del mutuo, dell'età del mutuatario e dell'importo richiesto.

Le condizioni e le norme di tale polizza assicurativa sono contenute nel Fascicolo Informativo disponibile presso la succursale.

L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto collegato che, oltre ad essere utilizzato per le normali operazioni bancarie, servirà per il pagamento delle rate alle singole scadenze.

Banca Sella aderisce al "Codice volontario di condotta in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili residenziali"; copia del codice è disponibile presso tutte le Succursali della Banca.

**Portabilità del mutuo**

Con la concessione di un mutuo per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n.40, cosiddetta "portabilità del mutuo;" la Banca (nuova Banca creditrice) eroga al Cliente un finanziamento necessario per l'estinzione del credito presso la Banca originaria. La Banca originaria è tenuta, ricevendo la somma necessaria per l'estinzione, a fornire quietanza di pagamento.

Con tale operazione il Cliente può "trasferire", mantenendo la stessa garanzia ipotecaria, un mutuo da una Banca ad un'altra presso la quale può trattare condizioni (ad esempio condizioni di tasso e/o di durata) nuove rispetto a quelle del mutuo originario.

Con tale operazione l'ipoteca, con l'assenso del Cliente, è trasferita *senza formalità* presso la nuova Banca.

L'art. 8, D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n.40 stabilisce che:

- la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 cod. civ. Surrogazione per volontà del debitore (comma 1);
- nel caso di surrogazione per volontà del debitore il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato (comma 2);
- è nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione (comma 3);
- la predetta surrogazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali (comma 4).

I mutui per surrogazione:

- sono concessi senza oneri per la parte mutuataria: sono infatti a carico della Banca le spese notarili per la stipula del contratto di mutuo e per la perizia relativa all'immobile; la Banca Sella S.p.A. si riserva la scelta del notaio e/o del perito;
- consentono di non perdere gli eventuali benefici fiscali legati alla detrazione degli interessi passivi, qualora spettanti in relazione al mutuo originario;
- possono prevedere condizioni contrattuali, economiche e di durata diverse rispetto al mutuo originario; l'importo del mutuo deve corrispondere al debito residuo del mutuo originario, inteso come somma di quota capitale, quota interessi e altri importi eventualmente dovuti (esclusa la penale di estinzione anticipata o altre spese legate all'estinzione non più dovute nell'ambito di operazioni di surrogazione);

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di trenta giorni dalla data della richiesta, da parte della nuova



## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 2 di 12

banca creditrice alla banca originaria, dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria ai fini dell'operazione di surrogazione, la banca originaria è comunque tenuta a risarcire al Cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo, ferma la possibilità di rivalsa per la banca originaria nei confronti della nuova banca creditrice nel caso il ritardo sia dovuto a cause imputabili a quest'ultima.

La Banca aderisce all'Accordo ABI relativo alla portabilità dei mutui che prevede:

- che la nuova banca sia l'unico interlocutore nelle operazioni di trasferimento;
- la definizione della procedura di trasferibilità dei dati del mutuo, attraverso la procedura Allineamento Elettronico Archivi (AEA)
- la comunicazione, da parte della Banca presso la quale è acceso il finanziamento originario, del debito residuo come sopra descritto, alla Banca che subentra nel mutuo, entro 10 giorni dalla richiesta.

### Principali rischi

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.

### CONDIZIONI ECONOMICHE:

#### Requisiti minimi

Apertura di un conto corrente presso la banca, le cui condizioni economiche sono consultabili sui relativi Fogli Informativi.

Il Mutuo WEBSSELLA è riservato esclusivamente ai titolari di un conto WEBSSELLA.

I Mutui per Giovani possono essere richiesti da persone fisiche con età massima di 35 anni; per il Mutuo Corallo inoltre occorre essere titolari di un contratto di lavoro diverso dal tempo indeterminato purché abbiano cumulato 30 mesi di lavoro negli ultimi 36 mesi, ad esclusione delle prestazioni occasionali.

### ELEMENTI COMUNI AI PRODOTTI DELLA LINEA BANCA SELLA MUTUI

#### Condizioni generali

Periodicità di rimborso	mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale
Tipologia di piano di ammortamento	francese con rate posticipate comprensive di capitale e interessi
Rimborso	addebito automatico su un conto collegato (obbligatorio) aperto presso la Banca
Garanzie richieste	ipoteca immobiliare e polizza assicurazione incendio sul bene oggetto della garanzia

#### Spese di gestione

Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione (\*)  
0,50% sull'importo erogato con un minimo di € 150,00

(\*) Qualora il mutuo sia erogato per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, la Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione non viene applicata.

Spese tenuta pratica annuale	non previste
Spese per certificazione interessi	€ 10,00
Spese consegna copia autentica procura notarile	non previste
Spese invio avviso scadenza rata	€ 1,60
Spese invio comunicazione rata insoluta	€ 2,50
Spese di invio comunicazione annua di riepilogo sullo svolgimento del rapporto (ex D.lgs. 385/1993)	€ 1,50
Spese di riduzione ipoteca	€ 130,00
Spese di cancellazione ipoteca	non previste
Spese di frazionamento	€ 180,00
Spese per rinnovazione ipoteca	€ 130,00
Spese di voltura (accollo)	€ 100,00
Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto (con un massimo di € 150,00)
Richiesta copia documentazione	€ 7,75
Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co. 3)	nella misura stabilita dalla legge
Recupero imposta di bollo per garanzie rilasciate da terzi a Vostro favore (**)	€ 14,62 per ciascuna garanzia

(\*\*) Qualora la garanzia abbia regolamento in conto corrente l'imposta di bollo non è dovuta ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72

La Banca può chiedere perizia sull'immobile il cui costo è a carico della parte mutuataria. Sono altresì a carico della parte mutuataria le spese notarili. (\*\*\*)

(\*\*\*) Qualora il mutuo sia erogato per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, il costo della perizia e le spese notarili sono a carico della Banca.

#### Assicurazioni

Assicurazione facoltativa CBA/Cardif

Il premio è unico, con possibilità di finanziamento unitamente all'importo mutuato.

Età dell'assicurato alla sottoscrizione	Tassi validi per coperture assicurative abbinate a mutui di durata fino a 240 mesi		Tassi validi per coperture assicurative abbinate a mutui di durata compresa tra i 241 e 360 mesi	
	Tasso di premio vita	Tasso di premio danni	Tasso di premio vita	Tasso di premio danni
18 – 25	0,011%	0,011%	0,013%	0,005%
26 – 30	0,013%	0,012%	0,017%	0,005%
31 – 35	0,014%	0,012%	0,022%	0,005%
36 – 40	0,018%	0,012%	0,034%	0,005%
41 – 45	0,030%	0,012%	0,055%	0,005%
46 – 50	0,052%	0,012%	0,087%	0,006%
51 – 55	0,090%	0,013%	0,132%	0,006%
56 – 60	0,151%	0,013%	0,190%	0,007%

(l'importo del premio unico è conteggiato moltiplicando il tasso premio per l'importo del finanziamento e per durata in mesi del



**Banca Sella**  
Fondata nel 1886

**FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI**  
**Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 3 di 12**

rimborso; es. per un importo richiesto da un cliente di 30 anni di euro 100.000 rimborsabile in mesi 240 il premio è pari a 3.120 euro per la parte vita e pari a 2.880 euro per la parte danni per un totale di euro 6.000)

**Spese da sostenere per lo scioglimento del rapporto**

Compenso per estinzione anticipata:

-nessun compenso per estinzione anticipata di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.

-2% della quota di capitale rimborsato per mutui destinati ad altre finalità

- nessun compenso per estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40

*Costo, a titolo di esempio, per l'estinzione anticipata di una quota di capitale di euro 100.000,00: Compenso per estinzione anticipata € 2000,00*

**MUTUO AMBRA**

**Mutuo a tasso variabile**

Durata massima: 30 anni

Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:

- Destinazione: acquisto abitazione principale

Rata mensile

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

**OPPURE**

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

- Destinazione: acquisto seconda casa, costruzione, ristrutturazione abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 3,05%:

durata 10 anni	€ 967,91
durata 15 anni	€ 692,99
durata 20 anni	€ 557,10
durata 25 anni	€ 476,81
durata 30 anni	€ 424,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	3,22%
Durata 15 anni	3,18%
Durata 20 anni	3,18%
Durata 25 anni	3,16%
Durata 30 anni	3,16%

**MUTUO AMBRA - altre destinazioni**

**Mutuo a tasso variabile**

Destinazione: diversa da acquisto, costruzione, ristrutturazione abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale)

Durata massima: 30 anni

Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata

- parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 3,05%:

durata 10 anni	€ 967,91
durata 15 anni	€ 692,99
durata 20 anni	€ 557,10
durata 25 anni	€ 476,81
durata 30 anni	€ 424,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	3,22%
Durata 15 anni	3,18%
Durata 20 anni	3,18%
Durata 25 anni	3,16%
Durata 30 anni	3,16%

**MUTUO WEBSSELLA - TASSO VARIABILE**

Durata massima: 30 anni

Rata mensile

Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

**OPPURE**



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 4 di 12

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

- Destinazione: acquisto seconda casa, ristrutturazione (solo in caso di erogazione in unica soluzione, per importi fino al 75.000 euro e non superiori al 30% del valore dell'immobile) abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

parametro di riferimento Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 3,05%:

durata 10 anni	€ 967,91
durata 15 anni	€ 692,99
durata 20 anni	€ 557,10
durata 25 anni	€ 476,81
durata 30 anni	€ 424,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 150,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	3,14%
Durata 15 anni	3,13%
Durata 20 anni	3,14%
Durata 25 anni	3,12%
Durata 30 anni	3,13%

### MUTUO WESELLA – TASSO FISSO

Destinazione: acquisto e ristrutturazione (solo in caso di erogazione in unica soluzione, per importi fino al 75.000 euro e non superiori al 30% del valore dell'immobile) abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale)

Durata massima: 30 anni

Rata mensile

Tasso nominale annuo fisso con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata 7,00%

Tale tasso è determinato sulla base del parametro di riferimento IRS – lettera\*\*\* riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, maggiorato di uno spread massimo di 2,90 punti (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali

in più del tasso nominale applicato

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 7,00%:	
durata 10 anni	€ 1161,07
durata 15 anni	€ 898,92
durata 20 anni	€ 775,29
durata 25 anni	€ 706,77
durata 30 anni	€ 665,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 150,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	7,30%
Durata 15 anni	7,27%
Durata 20 anni	7,27%
Durata 25 anni	7,26%
Durata 30 anni	7,27%

### MUTUO SMERALDO

#### Mutuo a tasso fisso

Destinazione: acquisto, costruzione, ristrutturazione abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale)

Durata massima: 30 anni

Tasso nominale annuo fisso con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata 7,00%

Tale tasso è determinato sulla base del parametro di riferimento IRS – lettera\*\*\* riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, maggiorato di uno spread massimo di 3,00 punti (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 7,00%:	
durata 10 anni	€ 1161,07
durata 15 anni	€ 898,92
durata 20 anni	€ 775,29
durata 25 anni	€ 706,77
durata 30 anni	€ 665,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	7,38%
Durata 15 anni	7,33%
Durata 20 anni	7,32%
Durata 25 anni	7,30%
Durata 30 anni	7,30%

### MUTUO SMERALDO - altre destinazioni

#### Mutuo a tasso fisso



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 5 di 12

Destinazione: diversa da acquisto, costruzione, ristrutturazione abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale)

Durata massima: 30 anni  
Tasso nominale annuo fisso con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata 7,00%

Tale tasso è determinato sulla base del parametro di riferimento IRS – lettera\*\*\* riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, maggiorato di uno spread massimo di 3,00 punti (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 7,00%:

durata 10 anni	€ 1161,07
durata 15 anni	€ 898,92
durata 20 anni	€ 775,29
durata 25 anni	€ 706,77
durata 30 anni	€ 665,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	7,38%
Durata 15 anni	7,33%
Durata 20 anni	7,32%
Durata 25 anni	7,30%
Durata 30 anni	7,30%

### MUTUO RUBINO

#### Mutuo a tasso variabile con tasso massimo

Durata massima: 30 anni  
Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

Rata mensile  
parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

OPPURE

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\* ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali.

- Destinazione: acquisto seconda casa, costruzione, ristrutturazione (solo in caso di erogazione in unica soluzione, per importi fino al 75.000 euro e non superiori al 30% del valore dell'immobile) abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

- parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali.

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Tasso massimo di mutuo: 6,50%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento fino al raggiungimento del tasso massimo e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Tasso massimo di mora non previsto

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00, al tasso del 3,05%:

durata 10 anni	€ 967,91
durata 15 anni	€ 692,99
durata 20 anni	€ 557,10
durata 25 anni	€ 476,81
durata 30 anni	€ 424,30

Indicatore sintetico di costo – I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	3,22%
Durata 15 anni	3,18%
Durata 20 anni	3,18%
Durata 25 anni	3,16%
Durata 30 anni	3,16%

### MUTUO ZAFFIRO

#### Mutuo a tasso variabile con tasso iniziale ridotto

Durata massima: 30 anni

Tasso nominale annuo fisso per i primi 12 mesi:

- parametro di riferimento IRS 1 anno – lettera\*\*\* pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto maggiorato di uno spread massimo di 0,25 punti (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso nominale annuo variabile (con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata) per il periodo successivo:

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

Rata mensile

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

OPPURE

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali.



**Banca Sella**  
Fondata nel 1886

**FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI**  
**Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 6 di 12**

- Destinazione: acquisto seconda casa, ristrutturazione (solo in caso di erogazione in unica soluzione, per importi fino al 75.000 euro e non superiori al 30% del valore dell'immobile) abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

- parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali.

Tasso minimo di mutuo 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali  
in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00

Durata 10 anni:

- tasso del 1,43% (primi 12 mesi): € 894,86

- tasso del 3,05%: € 960,64

Durata 15 anni

- tasso del 1,43% (primi 12 mesi): € 617,62

- tasso del 3,05%: € 687,99

Durata 20 anni

- tasso del 1,43% (primi 12 mesi): € 479,35

- tasso del 3,05%: € 553,25

Durata 25 anni

- tasso del 1,43% (primi 12 mesi): € 396,66

- tasso del 3,05%: € 473,65

Durata 30 anni

- tasso del 1,43% (primi 12 mesi): € 341,78

- tasso del 3,05%: € 421,61

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni 3,22%

Durata 15 anni 3,18%

Durata 20 anni 3,18%

Durata 25 anni 3,16%

Durata 30 anni 3,16%

**MUTUO TOPAZIO**

**Mutuo a tasso variabile con una possibilità di opzione di trasformazione in tasso fisso.**

Durata massima 30 anni

Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

Rata mensile

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

**OPPURE**

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

- Destinazione: acquisto seconda casa, costruzione, ristrutturazione abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

- parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali.

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali  
in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Il Cliente ha la possibilità di optare per la trasformazione del tasso di interesse del mutuo da tasso variabile in tasso fisso; tale opzione può essere esercitata una sola volta nella durata di ammortamento del mutuo.

Tasso nominale annuo fisso con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:

- parametro di riferimento IRS quotazione "lettera"\*\*\*\*, riferita alla durata residua del mutuo, calcolata a partire dalla data di decorrenza della trasformazione arrotondata per eccesso all'anno superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente il primo giorno del mese di decorrenza della trasformazione, arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile nel giorno immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più  
del tasso nominale applicato

Es. rata mensile di un mutuo di € 100.000,00, al tasso del 3,05%:

durata 10 anni € 967,91

durata 15 anni € 692,99

durata 20 anni € 557,10

durata 25 anni € 476,81

durata 30 anni € 424,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni 3,22%

Durata 15 anni 3,18%

Durata 20 anni 3,18%

Durata 25 anni 3,16%

Durata 30 anni 3,16%

**MUTUI PER GIOVANI**



**Banca Sella**  
Fondata nel 1886

**FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI**  
**Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 7 di 12**

**MUTUO ZAFFIRO per Giovani**

**Mutuo a tasso variabile con tasso iniziale fisso**

Beneficiari: Persone fisiche con età massima di 35 anni, lavoratori autonomi oppure titolari di un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Durata massima: 30 anni

Tasso nominale annuo fisso per i primi 36 mesi:

- parametro di riferimento IRS 3 anni – lettera\*\*\* pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto maggiorato di uno spread massimo di 0,75 punti (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso nominale annuo variabile (con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata) per il periodo successivo:

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

Rata mensile

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

**OPPURE**

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

- Destinazione: acquisto seconda casa, costruzione, ristrutturazione abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

Tasso minimo di mutuo 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00

Durata 10 anni:

- tasso del 2,87% (primi 36 mesi): € 959,60

- tasso del 3,05%: € 965,46

Durata 15 anni

- tasso del 2,87% (primi 36 mesi): € 684,33

- tasso del 3,05%: € 691,32

Durata 20 anni

- tasso del 2,87% (primi 36 mesi): € 548,10

- tasso del 3,05%: € 555,84

Durata 25 anni

- tasso del 2,87% (primi 36 mesi): € 467,47

- tasso del 3,05%: € 475,79

Durata 30 anni

- tasso del 2,87% (primi 36 mesi): € 414,62

- tasso del 3,05%: € 423,44

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni

3,22%

Durata 15 anni

3,18%

Durata 20 anni

3,18%

Durata 25 anni

3,16%

Durata 30 anni

3,16%

**MUTUO GIADA per Giovani**

**Mutuo a tasso variabile ad ammortamento parziale**

Beneficiari: Persone fisiche con età massima di 35 anni, lavoratori autonomi oppure titolari di un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Durata massima: 25 anni

Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

Rata mensile

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

**OPPURE**

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

- Destinazione: acquisto seconda casa, ristrutturazione (solo in caso di erogazione in unica soluzione, per importi fino a 75.000 euro e non superiori al 30% del valore dell'immobile) abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mesi media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora

5,00%

Capitale non rateizzato:

massimo 20% dell'importo erogato

Sulla quota di capitale non rateizzata sono conteggiate e addebitati interessi a tasso variabile con periodicità uguale a quella stabilita per il rimborso del capitale in ammortamento; la quota di capitale non rateizzata è rimborsata unitamente all'ultima rata di ammortamento del mutuo.



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 8 di 12

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00 al tasso del 3,05%:

durata 10 anni -	€ 825,14
durata 15 anni -	€ 605,21
durata 20 anni -	€ 496,50
durata 25 anni -	€ 432,27
Capitale non rateizzato:	€ 20.000

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	3,22%
Durata 15 anni	3,18%
Durata 20 anni	3,18%
Durata 25 anni	3,16%

### MUTUO CORALLO per Giovani

#### Mutuo a tasso variabile per giovani con contratto di lavoro a termine

Beneficiari: Persone fisiche con età massima di 35 anni, titolari di un contratto di lavoro diverso dal tempo indeterminato purché abbiano cumulato 30 mesi di lavoro negli ultimi 36 mesi, ad esclusione delle prestazioni occasionali

Rata	mensile
Importo massimo	150.000 euro
Durata massima	30 anni
Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata:	

- Destinazione: acquisto abitazione principale:

parametro di riferimento:

a) Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi

#### OPPURE

b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea \*\*

ciascuno maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

- Destinazione: acquisto seconda casa, costruzione, ristrutturazione (solo in caso di erogazione in unica soluzione, per importi fino a 75.000 euro e non superiori al 30% del valore dell'immobile) abitazione principale o seconda casa (se già in possesso dell'abitazione principale):

parametro di riferimento Euribor 1 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 2,50 punti percentuali;

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00%

Ridefinizione del piano di ammortamento nei seguenti casi (è possibile usufruire di ciascuna una sola volta nella durata del mutuo) su richiesta della parte mutuataria:

- differimento della durata del mutuo: in caso di dichiarazione di diminuzione del reddito si procede al differimento della durata del

mutuo per un periodo massimo che non potrà eccedere i 5 anni rispetto alla scadenza originaria del mutuo; in seguito all'esercizio di tale opzione la durata complessiva del mutuo non potrà comunque superare i 35 anni; il nuovo piano di ammortamento sarà predisposto alle stesse condizioni economiche e di rimborso pattuite per il mutuo originario

- dilazione delle rate scadute e non pagate: in caso di interruzione temporanea del rapporto di lavoro che comporti il mancato pagamento di alcune rate del mutuo da un minimo di due ad un massimo di sei si procede alla stipula di una convenzione per la dilazione dell'importo complessivo (capitale, interessi) delle rate scadute e non pagate; il nuovo piano di ammortamento non potrà superare i 60 mesi e avrà decorrenza dalla scadenza del mese successivo all'ultima rata non pagata; nel periodo intercorrente tra la scadenza dell'ultima rata e l'inizio dell'ammortamento la banca non percepirà alcuna somma per interessi di mora o commissioni.

Es. rata mensile di un mutuo di € 100000,00 al tasso del 3,05%:

durata 10 anni	€ 967,91
durata 15 anni	€ 692,99
durata 20 anni	€ 557,10
durata 25 anni	€ 476,81
durata 30 anni	€ 424,30

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 500,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	3,22%
Durata 15 anni	3,18%
Durata 20 anni	3,18%
Durata 25 anni	3,16%
Durata 30 anni	3,16%

## ELEMENTI COMUNI AI PRODOTTI DELLA LINEA BANCA SELLA MUTUI – SELLA AMBIENTE

### Condizioni generali

Tipologia di piano di ammortamento	francese con rate posticipate comprensive di capitale e interessi
Rimborso	addebito automatico su un conto collegato (obbligatorio) aperto presso la Banca
Garanzie richieste	ipoteca immobiliare e polizza assicurazione incendio sul bene oggetto della garanzia

### Spese di gestione

Spese tenuta pratica annuale	non previste
Spese per certificazione interessi	€ 10,00
Spese consegna copia autentica procura notarile	non previste
Spese invio avviso scadenza rata	€ 1,60
Spese invio comunicazione rata insoluta	€ 2,50
Spese di invio comunicazione annua di riepilogo sullo svolgimento del rapporto (ex D.lgs. 385/1993)	€ 1,50
Spese di riduzione ipoteca	€ 130,00
Spese di cancellazione ipoteca	non previste
Spese di frazionamento	€ 180,00
Spese per rinnovazione ipoteca	€ 130,00
Spese di voltura (accollo)	€ 100,00
Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto (con un massimo di € 150,00)

Richiesta copia documentazione € 7,75

Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co. 3) nella misura stabilita dalla legge

Recupero imposta di bollo per garanzie rilasciate da terzi a Vostro favore (\*\*) € 14,62 per ciascuna garanzia



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 9 di 12

(\*\*) Qualora la garanzia abbia regolamento in conto corrente l'imposta di bollo non è dovuta ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72

La Banca può chiedere perizia sull'immobile il cui costo è a carico della parte mutuataria. Sono altresì a carico della parte mutuataria le spese notarili. (\*\*\*)

(\*\*\*) Qualora il mutuo sia erogato per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, il costo della perizia e le spese notarili sono a carico della Banca.

### Assicurazioni

Assicurazione facoltativa CBA/Cardif

Il premio è unico, con possibilità di finanziamento unitamente all'importo mutuato.

Età dell'assicurato alla sottoscrizione	Tassi validi per coperture assicurative abbinate a mutui di durata fino a 240 mesi		Tassi validi per coperture assicurative abbinate a mutui di durata compresa tra i 241 e 360 mesi	
	Tasso di premio vita	Tasso di premio danni	Tasso di premio vita	Tasso di premio danni
18 – 25	0,011%	0,011%	0,013%	0,005%
26 – 30	0,013%	0,012%	0,017%	0,005%
31 – 35	0,014%	0,012%	0,022%	0,005%
36 – 40	0,018%	0,012%	0,034%	0,005%
41 – 45	0,030%	0,012%	0,055%	0,005%
46 – 50	0,052%	0,012%	0,087%	0,006%
51 – 55	0,090%	0,013%	0,132%	0,006%
56 – 60	0,151%	0,013%	0,190%	0,007%

(l'importo del premio unico è conteggiato moltiplicando il tasso premio per l'importo del finanziamento e per durata in mesi del rimborso; es. per un importo richiesto da un cliente di 30 anni di euro 100.000 rimborsabile in mesi 240 il premio è pari a 3.120 euro per la parte vita e pari a 2.880 euro per la parte danni per un totale di euro 6.000)

### Spese da sostenere per lo scioglimento del rapporto

Compenso per estinzione anticipata:

-nessun compenso per estinzione anticipata di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.

-2% della quota di capitale rimborsato per mutui destinati ad altre finalità

- nessun compenso per estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40

Costo, a titolo di esempio, per l'estinzione anticipata di una quota di capitale di euro 100.000,00: Compenso per estinzione anticipata € 2000,00

### MUTUO CASA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Destinazione Finanzia il costo di installazione dei pannelli fotovoltaici per i soggetti che hanno presentato domanda per le incentivazioni del cosiddetto Conto Energia istituito dal Ministero delle Attività Produttive.

Percentuale massima finanziabile 100% delle spese compresi i costi di progettazione

Durata massima 15 anni

Periodicità di rimborso mensile, trimestrale, semestrale

Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata: parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 1,75 punti percentuali.

Tasso minimo di mutuo: non previsto

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora non previsto

Tasso nominale annuo fisso con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata: 7,00%

Tale tasso è determinato sulla base del parametro di riferimento IRS – lettera\*\*\* riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, maggiorato di uno spread massimo di 1,75 punti percentuali (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione (\*)

0,20% sull'importo erogato con un minimo di € 100,00

(\*) Qualora il mutuo sia erogato per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, la Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione non viene applicata.

Ulteriori garanzie richieste

- canalizzazione irrevocabile del contributo
- cessione del credito

Altri vincoli:

- Assicurazione obbligatoria per danni incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca (da valutare in base al tipo di immobile).
- Polizza a copertura dei danni diretti all'impianto ed indiretti, come la perdita di profitto dovuta alla mancata vendita dell'energia

Es. rata mensile di un finanziamento di € 100.000,00 al tasso del 2,30%

durata 10 anni € 933,64  
durata 15 anni € 657,42

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 200,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni 2,39 %  
Durata 15 anni 2,38 %



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 10 di 12

### MUTUO CASA RISPARMIO ENERGETICO

Destinazione Finanzia gli interventi finalizzati al risparmio energetico effettuati sulla propria abitazione (ad esempio sostituzione di caldaie, coibentazione termica, installazione di pannelli solari, interventi di riqualificazione energetica).

Durata massima 12 anni  
Periodicità di rimborso mensile, trimestrale, semestrale  
Tasso nominale annuo variabile con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata: parametro di riferimento Euribor 1/3/6 mese media\* arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi maggiorato di uno spread massimo, al momento della stipula, di 1,50 punti percentuali.

Tasso minimo di mutuo: 2,00%

Variazioni parametro base: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo.

In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento.

Tasso nominale annuo variabile per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Tasso minimo di mora 5,00 %

Tasso nominale annuo fisso con capitalizzazione riferita alla periodicità della rata: 7,00%

Tale tasso è determinato sulla base del parametro di riferimento IRS – lettera\*\*\* riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, maggiorato di uno spread massimo di 1,50 punti percentuali (in mancanza di tale pubblicazione, dovuta ad esempio alla mancata rilevazione per festività, occorrerà fare riferimento alla pubblicazione disponibile immediatamente precedente; nel caso in cui la pubblicazione sul quotidiano dovesse cessare, essere omessa o risultare manifestamente sbagliata, sarà considerato il parametro

IRS rilevato sulle pagine Reuters ed identificato come EUR-ISDA-Euribor Swap Rate delle ore 11.00).

Tasso nominale annuo fisso per mora 3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione (\*) 0,20% sull'importo erogato con un minimo di € 100,00

(\*) Qualora il mutuo sia erogato per surrogazione ai sensi dell'art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, la Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione non viene applicata.

Es. rata mensile di un finanziamento di € 100.000,00, al tasso del 2,05%

durata 10 anni	€ 922,34
durata 12 anni	€ 783,92

Indicatore sintetico di costo - I.S.C. equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05 (comprensivo di commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pari a € 200,00 e spese di invio avviso scadenza rata pari a € 1,60)

Durata 10 anni	2,14 %
Durata 12 anni	2,12 %

\* Euribor 1 mese: decorrenza 01/09/2009 0,55%

Euribor 3 mesi: decorrenza 01/09/2009 0,90%

Euribor 6 mesi: decorrenza 01/09/2009 1,15%

\*\* Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali fissato dalla Banca Centrale Europea 1,00%

\*\*\* IRS 1 anno valore lettera pubblicato il 28/09/2009 1,18%

IRS 3 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 2,12%

IRS 5 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 2,74%

IRS 10 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 3,50%

IRS 15 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 3,89%

IRS 20 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 4,03%

IRS 25 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 4,04%

IRS 30 anni valore lettera pubblicato il 28/09/2009 3,98%

### CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO L'OPERAZIONE O IL SERVIZIO:

*Di seguito sono riportate, in sintesi, le più significative clausole contrattuali recanti i principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il Cliente. Resta fermo il diritto del Cliente di ottenere dalla Banca copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula. La consegna della copia non impegna alla stipula del contratto.*

**Erogazione del finanziamento** L'erogazione del finanziamento avviene quando la parte mutuataria ha compiutamente eseguito i seguenti adempimenti:

- completare la documentazione comprovante la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, ai vincoli pubblici e privati di qualsiasi specie, secondo le indicazioni della Banca;
- dimostrare a mezzo di dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca in forza del presente contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'inesistenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo comunque pregiudizievole;
- comprovare l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico od a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al presente contratto di mutuo;
- stipulare una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati;
- comprovare la propria capacità di agire ovvero il pieno e libero esercizio dei propri diritti.

Dette condizioni dovranno essere adempiute entro il termine di due mesi dalla stipulazione del presente contratto di mutuo. Decorso tale termine senza che, per qualsiasi causa, esse siano state adempiute, la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo ritenga di consentire un nuovo termine.

**Percentuale finanziabile:** la percentuale massima di finanziamento è pari:

- al 70% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile residenziale;
- al 60% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile di altra tipologia;



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 11 di 12

(ad eccezione del Finanziamento energia pulita).

**Garanzia ipotecaria:** l'ipoteca è iscritta per un valore pari al 200% del capitale erogato

La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena ed esclusiva proprietà e completa disponibilità degli immobili che ne formano oggetto e della loro assoluta libertà da vincoli comunque pregiudizievoli. L'eventuale erronea o incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa.

L'ipoteca concessa a favore della Banca comprende il capitale mutuato, gli interessi e l'ammontare delle rate che rimanessero insolute e gli interessi di mora nella misura di legge presente e futura sulle somme non pagate alle relative scadenze.

L'ipoteca comprende altresì le spese giudiziali e le competenze legali anche se irripetibili (incluse quelle di cui all'art. 2855 del Cod. Civ.), i premi di assicurazione, le tasse, le imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito per la Banca ai sensi di legge o del presente contratto.

Comprende infine, nei casi di restituzione anticipata, totale o parziale, volontaria o forzata, quanto dovuto alla Banca ai sensi di legge o del presente contratto.

In conformità a quanto disposto dall'art. 39, terzo comma, del citato T.U., la complessiva somma per la quale l'ipoteca viene concessa si intende aumentata dell'importo necessario a coprire l'intero credito della Banca per capitale, interessi, spese ed accessori tutti, quando tale credito abbia a rivalutarsi per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione presenti nel contratto di mutuo.

**Clausola di indicizzazione per mutui a tasso variabile:** le parti convengono - e la parte mutuataria ne assume maggior onere - che le rate di ammortamento siano soggette a variabilità per effetto dell'adeguamento dell'interesse che la Banca è autorizzata ad effettuare; verificandosi tale eventualità il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte.

**Interessi di mora:** il ritardo nel pagamento di ogni somma, a qualsiasi titolo dovuta, entro il termine stabilito produrrà di pieno diritto interessi di mora a favore della Banca e a carico della parte mutuataria dal giorno di esigibilità delle somme sino alla data di effettivo pagamento delle stesse, senza pregiudizio della risoluzione del contratto.

**Pagamento anticipato:** Ai termini dell'art.40, comma primo, del citato T.U., la parte Mutuataria ha in qualunque tempo:

- la facoltà di anticipare il pagamento di una o più rate riducendo la durata residua, fermi restando importo delle rate e scadenze
- la facoltà di estinguere parte del debito residuo con l'effetto di diminuire l'importo delle rate di ammortamento successive, fermi restando il numero e la scadenza
- la facoltà di estinguere l'intero debito residuo

**Spese e Variazioni contrattuali:** tutte le spese del contratto di mutuo sono a carico della parte mutuataria.

La Banca si riserva la facoltà di variare anche in senso sfavorevole al cliente i prezzi e le altre condizioni di contratto (sia economiche che normative), qualora sussista un giustificato motivo.

Le modifiche unilaterali delle condizioni contrattuali dovranno essere preventivamente comunicate al cliente con i tempi e le modalità previsti dall'118 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e successive modifiche. I termini di cui all'art. 118 sono da computarsi come giorni fissi di calendario.

**Procedure di reclamo:** Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca, il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami della stessa e, ove ne ricorrano i presupposti, all'Ombudsman Bancario, seguendo le modalità indicate nel "Regolamento dell'Ufficio Reclami e dell'Ombudsman Bancario"

**Foro competente:** Per ogni controversia potesse insorgere tra il Cliente e la Banca in dipendenza del rapporto regolamentato dal presente contratto, il foro competente è esclusivamente quello di Biella. Qualora il Cliente rivesta la qualità del consumatore, ai sensi dell'art. 33 comma 2° lettera u) D.Lgs. 06/09/2005 - Codice del Consumo - il foro esclusivamente competente è il foro di residenza o domicilio elettivo del consumatore.

**Tempi di chiusura del rapporto:** La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

### LEGENDA:

Debito residuo: indica quella parte di capitale che il debitore deve ancora versare al creditore

Decadenza dal beneficio del termine: perdita da parte del debitore della facoltà di rimborsare il prestito concesso dal creditore alle scadenze stabilite dal piano di ammortamento; obbliga il debitore a rimborsare in unica soluzione il capitale e i relativi accessori; è disciplinato dall'art. 1186 Codice Civile.

Erogazione: versamento da parte della Banca al debitore dell'importo concesso in prestito, operazione tramite la quale si perfeziona il contratto di credito

Estinzione anticipata: indica la possibilità, riconosciuta al debitore, di estinguere il prestito prima della scadenza, ossia prima del termine pattuito con il creditore.

Euribor: Euro Interbank Offered Rate - Tasso interbancario della moneta unica Euro, determina il costo pagato dalle Banche per lo scambio dei depositi in euro

Finanziamento rateale: indica il rimborso, dilazionato nel tempo, del prestito concesso

Indicatore sintetico di costo (ISC): è espresso in misura percentuale e indica il costo effettivo del finanziamento, comprende gli oneri accessori quali spese di istruttoria, spese di incasso delle rate

Indicizzazione: meccanismo di adeguamento automatico del tasso totale del mutuo in funzione della variazione del parametro di riferimento  
Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co. 3): Imposta agevolata sostitutiva delle imposte di registro, bollo, catastale ed ipotecaria conteggiata sull'importo erogato dei finanziamenti con durata contrattuale superiore a 18 mesi

Interesse: corrispettivo pagato per l'uso del capitale dato a prestito, consiste in una somma di denaro proporzionale al capitale e alla periodicità di rimborso delle rate

Interesse di mora: interesse che il debitore versa alla Banca per il ritardo nell'adempimento nel pagamento di una rata di rimborso

Piano di ammortamento: prospetto che indica, per ogni periodo di rimborso relativo ad un finanziamento rateale, l'importo della rata distinto in quota capitale, quota interessi, debito estinto e debito residuo



*Banca Sella*  
*Fondata nel 1886*

**FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI**  
**Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 12 di 12**

Rata: pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo le scadenze stabilite nel piano di ammortamento

Spread: maggiorazione applicata al parametro di base utilizzata per determinare il Tasso annuo nominale

Tasso annuo nominale (TAN): tasso di interesse espresso in percentuale e su base annua che applicato all'importo del finanziamento consente di determinare la quota di interessi che il debitore deve corrispondere alla Banca

Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema (BCE): tasso minimo di offerta sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) e pubblicato sul bollettino mensile della stessa BCE e sui principali giornali finanziari.

Tasso fisso: tasso annuo nominale che resta invariato per tutta la durata del prestito

Tasso misto: tasso di interesse che passa da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.

Tasso variabile: tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di mutuo.



# Banca Sella

Fondata nel 1886

## ALLEGATO al FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI INFORMAZIONI GENERALI SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI MUTUI PER ABITAZIONE PRINCIPALE OFFERTI DALLA NOSTRA BANCA (documento redatto ai sensi delle Disposizioni di Vigilanza di Banca d'Italia del 30 dicembre 2008)

Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 1 di 2

### MUTUI A TASSO FISSO

#### Caratteristiche

Il tasso e di conseguenza l'importo della rata da rimborsare, determinati al momento della stipula del mutuo, sono sempre uguali per tutta la durata del mutuo e non variano né in aumento né in diminuzione in caso di variazione dei tassi.

I mutui a tasso fisso offerti dalla nostra Banca sono:

- **Mutuo Smeraldo**
- **Mutuo Websella Fisso**, riservato ai Clienti Websella

#### Vantaggi:

- al momento della stipula del mutuo, si conosce con certezza l'importo della rata che sarà uguale 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 si beneficia di eventuali riduzioni dei tassi e quindi di riduzioni dell'importo della rata

### MUTUI A TASSO VARIABILE

#### Caratteristiche

Il tasso e di conseguenza l'importo delle rate, determinati al momento della stipula del mutuo, possono variare nel tempo in base all'andamento, in aumento o in diminuzione, del parametro di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso.

I mutui a tasso variabile offerti dalla nostra Banca sono:

- **Mutuo Ambra**
- **Mutuo Websella Variabile**, riservato ai Clienti Websella
- **Mutuo Rubino**, prevede un tasso variabile con **tasso massimo**. In caso di aumento del parametro di riferimento, il tasso e la relativa rata possono variare fino al raggiungimento di un tasso massimo certo e stabilito al momento della stipula del mutuo.
- **Mutuo Giada Giovani**, riservato a persone con un'età massima di 35 anni, lavoratori autonomi oppure titolari di contratto di lavoro a tempo indeterminato. Prevede il rimborso rateale di una sola parte del capitale; la parte non rateizzata, al massimo il 20% del capitale iniziale, viene restituita insieme all'ultima rata.
- **Mutuo Corallo Giovani**, riservato a persone con un'età massima di 35 anni, titolari di un contratto di lavoro diverso dal tempo indeterminato purché abbiano raggiunto 30 mesi di lavoro negli ultimi 36 mesi (sono escluse le prestazioni occasionali). Prevede la possibilità di sospendere il pagamento di un numero massimo di rate e di rinegoziare la durata del mutuo.

#### Vantaggi:

- si beneficia di eventuali riduzioni dei tassi e quindi dell'importo della rata
- con il Mutuo Rubino si beneficia anche di un tasso variabile massimo

#### Rischi tipici:

- non consente di conoscere l'importo delle rate future
- si è soggetti ad eventuali aumenti dei tassi e quindi dell'importo della rata

### MUTUI A TASSO MISTO

#### Caratteristiche

In questi mutui si alternano periodi con tasso fisso a periodi con tasso variabile o viceversa.

**Nei periodi a tasso fisso**, il tasso e di conseguenza l'importo della rata da rimborsare, determinati al momento della stipula del mutuo, sono sempre uguali per tutta la durata del mutuo e non variano né in aumento né in diminuzione in caso di variazione dei tassi.

**Nei periodi a tasso variabile**, il tasso e di conseguenza l'importo delle rate, determinati al momento della stipula del mutuo, possono variare nel tempo in base all'andamento, in aumento o in diminuzione, del parametro di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso.



*Banca Sella*  
Fondata nel 1886

**ALLEGATO al FOGLIO INFORMATIVO NR F2 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI  
INFORMAZIONI GENERALI SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI MUTUI PER ABITAZIONE PRINCIPALE  
OFFERTI DALLA NOSTRA BANCA (documento redatto ai sensi delle Disposizioni di Vigilanza di Banca  
d'Italia del 30 dicembre 2008)**

**Aggiornamento del 23 Ottobre 2009 – Pagina 2 di 2**

I mutui a tasso misto offerti dalla nostra Banca sono:

- **Mutuo Zaffiro**, tasso fisso per i primi 12 mesi di rimborso, a seguire tasso variabile fino alla scadenza del mutuo
- **Mutuo Zaffiro Giovani**, tasso fisso per i primi 36 mesi di rimborso, a seguire tasso variabile fino alla scadenza del mutuo
- **Mutuo Topazio**, tasso variabile con possibilità di trasformazione in tasso fisso una sola volta nel corso del mutuo

**Vantaggi:**

- nei periodi a tasso fisso, non si è soggetti ad aumenti dei tassi e quindi dell'importo della rata che si conosce con certezza
- nei periodi a tasso variabile, si beneficia di eventuali riduzioni dei tassi e quindi dell'importo della rata
- con il Mutuo Zaffiro si beneficia anche di un tasso iniziale fisso ridotto

**Rischi tipici:**

- nei periodi a tasso fisso, non si beneficia di eventuali riduzioni dei tassi e quindi dell'importo della rata
- nei periodi a tasso variabile, si è soggetti ad eventuali aumenti dei tassi e quindi dell'importo della rata

**CARATTERISTICHE COMUNI A TUTTI I MUTUI**

Per tutti i mutui citati sono previsti:

- **durata del mutuo**: massima di 25 anni per Mutuo Giada Giovani, per tutte le altre tipologie la durata massima è di 30 anni. Non c'è durata minima;
- **periodicità di rimborso delle rate**: mensile;
- **piano di ammortamento**: *francese*. Nella modalità alla *francese* l'importo della rata costante è composto da una quota di capitale di importo crescente e da una quota di interessi di importo decrescente.

Nei mutui a tasso fisso, l'importo della rata, definito al momento della stipula del mutuo, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

Nei mutui a tasso variabile, l'importo della rata, definito al momento della stipula del mutuo, varia in base all'aumento o alla diminuzione del tasso; gli interessi in aumento o in diminuzione vengono sommati o sottratti all'importo della rata definita al momento della stipula del mutuo.

**COME SI DETERMINA IL TASSO FISSO?**

Nei mutui a tasso fisso, il tasso (T.A.N. tasso annuo nominale) è dato dal valore dell'IRS (parametro di riferimento) riferito alla durata del mutuo a cui viene aggiunto uno *spread*, una maggiorazione fissa.

- l'**IRS** è il tasso interbancario medio al quale le Banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation.

**COME SI DETERMINA IL TASSO VARIABILE?**

Nei mutui a tasso variabile, il tasso (T.A.N. tasso annuo nominale) è dato dal valore del parametro di riferimento a cui viene aggiunto uno *spread*, una maggiorazione fissa. Il parametro di riferimento utilizzato può essere uno dei seguenti:

- **Euribor**: il tasso interbancario che determina il costo pagato dalle Banche per lo scambio dei depositi in Euro.
- **Tasso BCE**: tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) e pubblicato sul bollettino mensile della stessa BCE e sui principali giornali finanziari.

**CHE COS'E' L'ISC?**

L'**Indicatore Sintetico di Costo** (I.S.C.) del mutuo indica in percentuale il costo effettivo del mutuo calcolato considerando l'importo, la durata del mutuo, il tasso applicato, gli oneri accessori quali la commissione di erogazione e le spese di invio "avviso scadenza rata".

**Informativa di riepilogo: documento di confronto tra le tipologie di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale attualmente offerte dalla Banca.**  
Data di aggiornamento **23/10/2009**

	MUTUI A TASSO FISSO		MUTUI A TASSO VARIABILE					MUTUI A TASSO MISTO		
	MUTUO SMERALDO	WEBSSELLA FISSO	MUTUO AMBRA	MUTUO CORALLO GIOVANI	WEBSSELLA VARIABILE	MUTUO GIADA GIOVANI	MUTUO RUBINO	MUTUO ZAFFIRO	MUTUO ZAFFIRO GIOVANI	MUTUO TOPAZIO
<b>PARAMETRO DI RIFERIMENTO</b>	IRS lettera riferito alla durata del mutuo		EURIBOR 1 mese media 365 ..... tasso BCE					per i primi 12 mesi: IRS 1 anno valore lettera per il periodo successivo: EURIBOR 1 mese media 365 ..... per i primi 12 mesi: IRS 1 anno valore lettera per il periodo successivo: tasso BCE	per i primi 36 mesi: IRS 3 anni valore lettera per il periodo successivo: EURIBOR 1 mese media 365 ..... per i primi 36 mesi: IRS 3 anni valore lettera per il periodo successivo: tasso BCE	EURIBOR 1 mese media 365 ..... tasso BCE ..... IRS lettera riferito alla durata del mutuo
<b>SPREAD (massimo applicabile da trasparenza)</b>	3,00 punti percentuali	2,90 punti percentuali	2,50 punti percentuali					per i primi 12 mesi: IRS 1 anno valore lettera + 0,25 punti percentuali per il periodo successivo: 2,50 punti percentuali	per i primi 36 mesi: IRS 3 anni valore lettera + 0,75 punti percentuali per il periodo successivo: 2,50 punti percentuali	2,50 punti percentuali
<b>(T.A.N.) * TASSO ANNUO NOMINALE</b>	6,30%		3,05%					per i primi 12 mesi: 1,43% per il periodo successivo: 3,05%	per i primi 36 mesi: 2,87% per il periodo successivo: 3,05%	3,05%
<b>(I.S.C.) ** INDICATORE SINTETICO DI COSTO</b>	DURATA 10 ANNI 7,38% DURATA 15 ANNI 7,33% DURATA 20 ANNI 7,32% DURATA 25 ANNI 7,30% DURATA 30 ANNI 7,30%	DURATA 10 ANNI 7,30% DURATA 15 ANNI 7,27% DURATA 20 ANNI 7,27% DURATA 25 ANNI 7,26% DURATA 30 ANNI 7,27%	DURATA 10 ANNI 3,22% DURATA 15 ANNI 3,18% DURATA 20 ANNI 3,18% DURATA 25 ANNI 3,16% DURATA 30 ANNI 3,16%	DURATA 10 ANNI 3,14% DURATA 15 ANNI 3,13% DURATA 20 ANNI 3,14% DURATA 25 ANNI 3,12% DURATA 30 ANNI 3,13%	DURATA 10 ANNI 3,22% DURATA 15 ANNI 3,18% DURATA 20 ANNI 3,18% DURATA 25 ANNI 3,16% DURATA 30 ANNI 3,16%	DURATA 10 ANNI 3,22% DURATA 15 ANNI 3,18% DURATA 20 ANNI 3,18% DURATA 25 ANNI 3,16% DURATA 30 ANNI 3,16%	DURATA 10 ANNI 3,22% DURATA 15 ANNI 3,18% DURATA 20 ANNI 3,18% DURATA 25 ANNI 3,16% DURATA 30 ANNI 3,16%	DURATA 10 ANNI 3,22% DURATA 15 ANNI 3,18% DURATA 20 ANNI 3,18% DURATA 25 ANNI 3,16% DURATA 30 ANNI 3,16%	DURATA 10 ANNI 3,22% DURATA 15 ANNI 3,18% DURATA 20 ANNI 3,18% DURATA 25 ANNI 3,16% DURATA 30 ANNI 3,16%	

\*.T.A.N.: Tasso annuo nominale: dato dal valore del parametro di riferimento a cui viene aggiunto uno spread, una maggiorazione fissa.

Valori parametro di riferimento:

Euribor 1 mese (decorrenza 01/09/2009): 0,55%

Tasso BCE (decorrenza 13/05/2009): 1,00%

IRS riferito alla durata del mutuo (decorrenza 28/09/2009):

1 anno 1,18%      3 anni 2,12%      5 anni 2,74%      10 anni 3,50%      15 anni 3,89%      20 anni 4,03%      25 anni 4,04%      30 anni 3,98%

\*\*L'indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) è calcolato, a titolo esemplificativo, con riferimento ad un mutuo di importo pari a Euro 100.000,00 e comprende la commissione anticipata da corrispondere all'erogazione pario Euro 500,00 (Euro 150,00 per i mutui Websella) e spese di invio avviso scadenza rata pari a Euro 1,60.

Le informazioni sulle condizioni economiche e contrattuali relative ai singoli prodotti di mutuo sono disponibili sui Fogli Informativi disponibili presso i Centri di Promozione Finanziaria, le Succursali Banca Sella e il relativo sito internet [www.sella.it](http://www.sella.it).