



FOGLIO INFORMATIVO F26 – BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione Legale:
Sede legale ed Amministrativa:
Numero di telefono:
Numero di Fax:
Numero Verde:
Sito Internet:
E-mail:
Cod. ABI:
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche:
Gruppo bancario di appartenenza:
Numero di Iscrizione all'Albo dei Gruppi Bancari:
Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Biella:
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia S.p.A.

Banca Sella S.p.A.
Piazza Gaudenzio Sella, 1 13900 BIELLA (BI)
015.35011
015.351767
800.142.142
www.sella.it
info@sella.it
3268
5626
Gruppo Banca Sella
3311
02224410023

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 _____

Indirizzo _____ Nr. Telefonico _____

Iscritto all'Albo unico dei Promotori Finanziari al Nr. _____

CHE COS'È IL MUTUO

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile per 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.

È possibile sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizza, realizzata in collaborazione con Cardif Assurances Risques Divers S.A. e Cba Vita S.p.A., al fine di garantire una protezione che, in caso ad esempio di malattia, infortunio o perdita dell'impiego, interviene per il pagamento delle rate o dell'intero debito.

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";

Con il Codice le Banche aderenti si impegnano a diffondere alla clientela informazioni di carattere generale diffuse attraverso i fogli informativi, come la descrizione dei diversi tipi di mutuo, e informazioni personalizzate, costruite sulla base di una specifica richiesta di mutuo.

Le informazioni personalizzate sono fornite, una volta maturato un orientamento per una tipologia di mutuo offerto, con il **Prospetto informativo europeo standardizzato** (ESIS) nel quale sono riassunte le caratteristiche e le condizioni che riguardano la specifica richiesta di mutuo.

Copia del codice è disponibile presso le Succursali della Banca.

Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

Se il mutuo è concesso con finalità di surrogazione il cliente non dovrà corrispondere alcuna spesa o commissione per la concessione del nuovo finanziamento per l'istruttoria (commissione anticipata da corrispondere all'erogazione) e per gli accertamenti catastali. Le spese per adempimenti notarili e perizie tecniche sono a carico della Banca.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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.

Mutuo 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.

Mutuo a tasso misto

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.



Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

A fronte di giustificato motivo, la Banca ha facoltà di modificare le condizioni contrattuali ed economiche del Servizio, previa comunicazione scritta al Cliente; il Cliente ha 60 giorni per decidere se accettare le modifiche oppure recedere dal contratto senza alcuna spesa. Passati 60 giorni senza alcuna comunicazione da parte dell'Esercente le modifiche si ritengono accettate.

Rischi legati alle modalità di messa a disposizione delle comunicazioni

Se il Cliente sceglie di accedere alle comunicazioni tramite i servizi telematici, i principali rischi connessi sono rappresentati dalla messa a disposizione e trasmissione di dati su circuito Internet e dal salvataggio di documentazione su computer e/o supporto durevole utilizzabili da terzi.

Requisiti minimi di accesso:

Apertura di un conto presso la banca per il pagamento delle rate, le cui condizioni economiche sono consultabili sui relativi Fogli Informativi. Il cliente deve necessariamente rilasciare garanzia ipotecaria immobiliare; la Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria.

Per saperne di più:

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

QUANTO COSTA IL MUTUO

Tipo Mutuo	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
MUTUO AMBRA - Mutuo a tasso variabile Il TAEG è calcolato a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 100.000,00 Euro, con durata 10 anni al tasso del 3,35%.	3,53%
MUTUO SMERALDO - Mutuo a tasso fisso Il TAEG è calcolato a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 100.000,00 Euro, con durata 10 anni al tasso del 5,95%.	6,25%
MUTUO RUBINO - Mutuo a tasso variabile con tasso massimo Il TAEG è calcolato a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 100.000,00 Euro, con durata 10 anni al tasso del 3,35%.	3,53%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali ad esempio: le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato le eventuali spese di perizia richiesta sull'immobile ed eventuali **spese per certificazioni interessi** rilasciate a richiesta del Cliente.

* Per i mutui, le anticipazioni bancarie, le aperture di credito e i contratti riconducibili alla categoria "altri finanziamenti", l'ISC (Indicatore Sintetico di Costo) è denominato "Tasso Annuo Effettivo Globale" (TAEG).

CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

CONDIZIONI GENERALI COMUNI ALLA LINEA BANCA SELLA MUTUI

		VOCI	COSTI				
		Importo massimo 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.				
		Spese per la stipula del contratto	Commissione anticipata da corrispondere all'erogazione	0,50% sull'importo erogato con un minimo di € 150,00			
			Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto (con un massimo di € 150,00)			
Spese	Spese per la gestione del rapporto			Finanziamenti collegati a Conti Correnti Tradizionali e Depositi Risparmio		Finanziamenti collegati a Conti Correnti Telematici*	
				Cartaceo	Messa a disposizione online	Cartaceo	Messa a disposizione online
		Promemoria scadenza rata		euro 1,60	euro 0,48	euro 1,60	gratuita
		Sollecito rata insoluta		euro 2,50	euro 0,75	euro 2,50	gratuita
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993		euro 0,71	gratuita	euro 0,71	gratuita



Spese	Spese da sostenere per lo scioglimento del rapporto	Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso, per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per acquisto o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale. 2% del debito capitale residuo, 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 o professionale Nessun compenso per estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione.
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo euro 10
		Spese di riduzione ipoteca	euro 130
Spese	Altre Spese	Spese di cancellazione ipoteca	non previste
		Spese di frazionamento	euro 180
		Spese per rinnovazione ipoteca	euro 130
		Spese di voltura (accollo)	euro 100
		Richiesta copia documentazione	euro 6,25 per ogni documento richiesto
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento	francese con rate posticipate comprensive di capitale e interessi	
	Tipo di rata	Rata costante	
	Periodicità delle rate	mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale	

* Sono considerati Conti Correnti Telematici: Websella, Conto Trader, Conto Tuo Clic, Winconto Web

MUTUO AMBRA - Mutuo a tasso variabile

	VOCI	COSTI
	Durata massima	30 anni per destinazione legata ad immobili 25 anni per destinazione non legata ad immobili
	Durata minima	Non prevista
Destinazione acquisto abitazione principale		
Tassi variabili	Tasso	Tasso nominale annuo: 3,35% Tasso rapportato su base annua 3,401918% parametro di indicizzazione: a) Euribor 1 mese media arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi (di seguito Euribor 1 mese). Spread: 2,50 punti percentuali; OPPURE b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea (di seguito Tasso BCE). Spread: 2,35 punti percentuali.
	Tasso minimo di mutuo	3,35%
	Tasso nominale annuo variabile per mora	3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato
	Tasso minimo di mora	6,35%
Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili		
Tassi variabili	Tasso	Tasso nominale annuo: 3,35% Tasso rapportato su base annua 3,401918% parametro di indicizzazione Euribor 1/3/6 mesi media arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi Spread: 2,50 punti percentuali
	Tasso minimo di mutuo	3,35%
	Tasso nominale annuo variabile per mora	3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato
	Tasso minimo di mora	6,35%



BANCA SELLA

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - MUTUO AMBRA – Mutuo a tasso variabile – Destinazione acquisto abitazione principale. (Valido sia in caso di utilizzo del parametro di indicizzazione Euribor 1 mese, sia in caso di utilizzo del parametro di indicizzazione tasso BCE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	TAEG	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il parametro di indicizzazione aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il parametro di indicizzazione diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,35%	durata 10 anni	3,53%	Euro 981,85	Euro 1.122,13	Euro 981,85
3,35%	durata 15 anni	3,50%	Euro 707,54	Euro 859,37	Euro 707,54
3,35%	durata 20 anni	3,49%	Euro 572,29	Euro 729,81	Euro 572,29
3,35%	durata 25 anni	3,47%	Euro 492,62	Euro 653,50	Euro 492,62
3,35%	durata 30 anni	3,46%	Euro 440,72	Euro 603,78	Euro 440,72

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - MUTUO AMBRA - Mutuo a tasso variabile – Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	TAEG	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il parametro di indicizzazione aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il parametro di indicizzazione diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,35%	durata 10 anni	3,53%	Euro 981,85	Euro 1.122,13	Euro 981,85
3,35%	durata 15 anni	3,50%	Euro 707,54	Euro 859,37	Euro 707,54
3,35%	durata 20 anni	3,49%	Euro 572,29	Euro 729,81	Euro 572,29
3,35%	durata 25 anni	3,47%	Euro 492,62	Euro 653,50	Euro 492,62
3,35%	durata 30 anni	3,46%	Euro 440,72	Euro 603,78	Euro 440,72

MUTUO SMERALDO - Mutuo a tasso fisso

VOCI		COSTI
Durata massima		30 anni per destinazione legata ad immobili 25 anni per destinazione non legata ad immobili
Durata minima		Non prevista
Destinazione acquisto abitazione principale		
Tassi	Tasso	Tasso nominale annuo: 5,95% Tasso rapportato su base annua 6,114973% parametro di riferimento: IRS Spread: 3,00 punti
	Tasso nominale annuo fisso per mora	3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato
Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili		
Tassi	Tasso	Tasso nominale annuo: 5,95% Tasso rapportato su base annua 6,114973% parametro di riferimento: IRS Spread: 3,00 punti percentuali
	Tasso nominale annuo fisso per mora	3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - MUTUO SMERALDO - Mutuo a tasso fisso - Destinazione acquisto abitazione principale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	TAEG	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
5,95%	Durata 10 anni	6,25%	Euro 1.107,70
5,95%	Durata 15 anni	6,23%	Euro 841,16
5,95%	Durata 20 anni	6,20%	Euro 713,55
5,95%	Durata 25 anni	6,20%	Euro 641,25
5,95%	Durata 30 anni	6,19%	Euro 596,34



BANCA SELLA

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - MUTUO SMERALDO - Mutuo a tasso fisso – Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	TAEG	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
5,95%	Durata 10 anni	6,25%	Euro 1.107,70
5,95%	Durata 15 anni	6,23%	Euro 841,16
5,95%	Durata 20 anni	6,20%	Euro 713,55
5,95%	Durata 25 anni	6,20%	Euro 641,25
5,95%	Durata 30 anni	6,19%	Euro 596,34

MUTUO RUBINO - Mutuo a tasso variabile con tasso massimo

VOCI		COSTI
	Durata massima	30 anni
	Durata minima	Non prevista
Destinazione acquisto abitazione principale		
Tassi	Tasso	Tasso nominale annuo: 3,35% Tasso rapportato su base annua 3,401918% parametro di indicizzazione: a) Euribor 1 mese media arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi (di seguito Euribor 1 mese). Spread: 2,50 punti percentuali; OPPURE b) tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea (di seguito Tasso BCE). Spread: 2,35 punti percentuali.
	Tasso minimo di mutuo	3,35%
	Tasso massimo di mutuo	6,50%
	Tasso nominale annuo variabile per mora	3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato
	Tasso minimo di mora	6,35%
Destinazione diversa da acquisto abitazione principale		
Tassi	Tasso	Tasso nominale annuo: 3,35% Tasso rapportato su base annua 3,401918% parametro di indicizzazione: Euribor 1/3/6 mesi media arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi Spread: 2,50 punti percentuali
	Tasso minimo di mutuo	3,35%
	Tasso massimo di mutuo	6,50%
	Tasso nominale annuo variabile per mora	3 punti percentuali in più del tasso nominale applicato
	Tasso minimo di mora	6,35%

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - MUTUO RUBINO - Mutuo a tasso variabile con tasso massimo - Destinazione acquisto abitazione principale (Valido sia in caso di utilizzo del parametro di indicizzazione Euribor 1 mese, sia in caso di utilizzo del parametro di indicizzazione tasso BCE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	TAEG	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il parametro di indicizzazione aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il parametro di indicizzazione diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,35%	durata 10 anni	3,53%	Euro 981,85	Euro 1.122,13	Euro 981,85
3,35%	durata 15 anni	3,50%	Euro 707,54	Euro 859,37	Euro 707,54
3,35%	durata 20 anni	3,49%	Euro 572,29	Euro 729,81	Euro 572,29
3,35%	durata 25 anni	3,47%	Euro 492,62	Euro 653,50	Euro 492,62
3,35%	durata 30 anni	3,46%	Euro 440,72	Euro 603,78	Euro 440,72



Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - MUTUO RUBINO - Mutuo a tasso variabile con tasso massimo - Destinazione diversa da acquisto abitazione principale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	TAEG	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il parametro di indicizzazione aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il parametro di indicizzazione diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,35%	durata 10 anni	3,53%	Euro 981,85	Euro 1.122,13	Euro 981,85
3,35%	durata 15 anni	3,50%	Euro 707,54	Euro 859,37	Euro 707,54
3,35%	durata 20 anni	3,49%	Euro 572,29	Euro 729,81	Euro 572,29
3,35%	durata 25 anni	3,47%	Euro 492,62	Euro 653,50	Euro 492,62
3,35%	durata 30 anni	3,46%	Euro 440,72	Euro 603,78	Euro 440,72

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

TIPO PARAMETRO	DATA	VALORE
Euribor 1 mese	01/12/2010	0,85%
Euribor 3 mesi	01/12/2010	1,10%
Euribor 6 mesi	01/12/2010	1,30%
Tasso BCE	13/05/2009	1,00%
IRS 1 anno	27/12/2010	1,36%
IRS 3 anni	27/12/2010	1,98%
IRS 5 anni	27/12/2010	2,54%
IRS 10 anni	27/12/2010	3,33%
IRS 15 anni	27/12/2010	3,68%
IRS 20 anni	27/12/2010	3,75%
IRS 25 anni	27/12/2010	3,67%
IRS 30 anni	27/12/2010	3,55%

IRS – quotazione *lettera* riferito alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto (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).

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

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione facoltativa INCHIARO

Il premio è unico, ed è possibile aggiungerlo all'importo del mutuo al fine di finanziarlo. L'importo del premio dipende da: l'età e il sesso dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento. Nella tabella sono riportati alcuni esempi.

Tipologia di assicurazione: assicurazione a premio unico abbinata al mutuo			Costo polizza Assicurativa (calcolato su un mutuo di Euro 100.000,00)
Età dell'assicurato	Sesso dell'assicurato	Durata del mutuo (anni)	
30	M	30	Euro 9.860,00
30	M	25	Euro 8.071,10



BANCA SELLA

40	M	20	Euro 9.822,80
50	M	15	Euro 11.644,00
55	M	10	Euro 10.537,70
30	F	30	Euro 8.097,00
30	F	25	Euro 6.770,10
40	F	20	Euro 8.083,80
50	F	15	Euro 8.418,00
55	F	10	Euro 7.357,70

Prima della sottoscrizione leggere il fascicolo informativo disponibile presso le filiali del Gruppo Banca Sella e consultabile sul sito internet di Inchiaro S.p.A. (www.inchiaro.it).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	
Adempimenti notarili	
Assicurazione per incendio e scoppio dell'immobile	Offerta tramite Inchiaro Assicurazioni S.p.A - Via Abruzzi, 25 – 00187 Roma

- Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co. 3);
- Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 14,62 per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui l'addebito delle rate del mutuo sia effettuato su un conto corrente.

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria:**
Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E' esclusa in ogni caso la sospensione dell'iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell'importo:**
L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:
 - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
 - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
 - ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo;
 - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati;

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.



ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a l'2% del debito capitale residuo.

Compenso per estinzione anticipata, a titolo di esempio, in caso di una quota di capitale di euro 100.000,00 è pari ad euro 2.000,00.

Portabilità del mutuo

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

Pertanto nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il Cliente ottenga un nuovo finanziamento da altra Banca/Intermediario, 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 (ad esempio l'ipoteca, con l'assenso del Cliente, è trasferita *senza formalità* presso la nuova Banca) ed il Cliente può trattare condizioni (ad esempio condizioni di tasso e/o di durata) nuove rispetto a quelle del mutuo originario.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca all'indirizzo Banca Sella S.p.A. – Ufficio Reclami - Piazza Gaudenzio Sella 1 - 13900 Biella, oppure tramite e-mail all'indirizzo reclami@sella.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- oppure, nel caso scelga la conciliazione (procedura attraverso la quale le parti tentano di pervenire ad un accordo che risolve la controversia), al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it), Via delle Botteghe Oscure 54, 00186 Roma.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta agevolata sostitutiva delle imposte di registro, bollo, catastale ed ipotecaria conteggiata sull'importo erogato dei finanziamenti con durata contrattuale superiore a 18 mesi. Imposta è pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del Mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	Nel piano di ammortamento la somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. Tuttavia la rata costante nel corso del tempo può subire modifiche in aumento o in diminuzione per effetto dell'applicazione di un tasso di interesse variabile.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in



BANCA SELLA

	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.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

FOGLIO COMPARATIVO DEI CONTRATTI DI MUTUO

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. Il tasso applicato varia in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo fissato alla stipula del mutuo.

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 stabilito al momento della stipula del mutuo.
- **Mutuo Giada per 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 per 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 senza la necessità di una ulteriore valutazione da parte della banca

Vantaggi:

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

Rischi tipici:

- A causa del tasso variabile non consente di conoscere l'importo preciso delle rate future
- Si è soggetti ad eventuali aumenti dei tassi e quindi dell'importo della rata

MUTUI A TASSO MISTO

Caratteristiche

Questa tipologia di mutuo alterna 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.

I mutui a tasso misto offerti dalla nostra Banca sono:

- **Mutuo Zaffiro per Giovani**, tasso fisso per i primi 36 mesi di rimborso, a seguire tasso variabile fino alla scadenza 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, fino al raggiungimento del tasso minimo, e quindi dell'importo della rata
- con il Mutuo Zaffiro per Giovani 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 per Giovani, Mutuo Websella Variabile, Mutuo Websella Fisso; per tutte le altre tipologie la durata massima è di 30 anni. La durata minima non è prevista;
- **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.



BANCA SELLA

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 nominale annuo) 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 contratti 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 nominale annuo) 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' IL TAEG?

Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.

Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

**Foglio Comparativo dei mutui: documento di confronto tra le tipologie di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale attualmente offerte dalla Banca.
Data di aggiornamento 14/02/2011**

	MUTUI A TASSO FISSO		MUTUI A TASSO VARIABILE					MUTUI A TASSO MISTO
	MUTUO SMERALDO	WEBSSELLA FISSO	MUTUO AMBRA	MUTUO RUBINO	WEBSSELLA VARIABILE	MUTUO GIADA PER GIOVANI	MUTUO CORALLO PER GIOVANI	MUTUO ZAFFIRO PER GIOVANI
FOGLIO INFORMATIVO	F26- BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI	F27 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI WEBSSELLA	F26- BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI	F26- BANCA SELLA MUTUI: MUTUI A PRIVATI	F27 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI WEBSSELLA	F28 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI PER GIOVANI	F28 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI PER GIOVANI	F28 - BANCA SELLA MUTUI: MUTUI PER GIOVANI
PARAMETRO DI RIFERIMENTO	IRS lettera riferito alla durata del mutuo	IRS lettera riferito alla durata del mutuo	EURIBOR 1 mese media 365 tasso BCE	EURIBOR 1 mese media 365 tasso BCE	EURIBOR 1 mese media 365 tasso BCE	EURIBOR 1 mese media 365 tasso BCE	EURIBOR 1 mese media 365 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
SPREAD (massimo applicabile da trasparenza)	3,00 punti percentuali	2,90 punti percentuali	2,50 punti percentuali 2,35 punti percentuali	2,50 punti percentuali 2,35 punti percentuali	2,50 punti percentuali 2,35 punti percentuali	2,50 punti percentuali 2,35 punti percentuali	2,50 punti percentuali 2,35 punti percentuali	per i primi 36 mesi: IRS 3 anni valore lettera + 1,00 punto percentuale per il periodo successivo: 2,50 punti percentuali per i primi 36 mesi: IRS 3 anni valore lettera + 1,00 punto percentuale per il periodo successivo: 2,35 punti percentuali
(T.A.N.) * TASSO ANNUO NOMINALE	5,95%	6,00%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	per i primi 36 mesi: 2,98% per il periodo successivo: 3,35%
(TAEG) ** TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE	DURATA 10 ANNI 6,25% DURATA 15 ANNI 6,23% DURATA 20 ANNI 6,20% DURATA 25 ANNI 6,20% DURATA 30 ANNI 6,19%	DURATA 10 ANNI 6,23% DURATA 15 ANNI 6,21% DURATA 20 ANNI 6,21% DURATA 25 ANNI 6,21%	DURATA 10 ANNI 3,53% DURATA 15 ANNI 3,50% DURATA 20 ANNI 3,49% DURATA 25 ANNI 3,47% DURATA 30 ANNI 3,46%	DURATA 10 ANNI 3,53% DURATA 15 ANNI 3,50% DURATA 20 ANNI 3,49% DURATA 25 ANNI 3,47% DURATA 30 ANNI 3,46%	DURATA 10 ANNI 3,45% DURATA 15 ANNI 3,45% DURATA 20 ANNI 3,45% DURATA 25 ANNI 3,44%	DURATA 10 ANNI 3,53% DURATA 15 ANNI 3,50% DURATA 20 ANNI 3,49% DURATA 25 ANNI 3,47%	DURATA 10 ANNI 3,53% DURATA 15 ANNI 3,50% DURATA 20 ANNI 3,49% DURATA 25 ANNI 3,47% DURATA 30 ANNI 3,46%	DURATA 10 ANNI 3,53% DURATA 15 ANNI 3,50% DURATA 20 ANNI 3,49% DURATA 25 ANNI 3,47% DURATA 30 ANNI 3,46%
CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA	Durata 10 anni euro 1.107,70 Durata 15 anni euro 841,16 Durata 20 anni euro 713,55 Durata 25 anni euro 641,25 Durata 30 anni euro 596,34	Durata 10 anni euro 1.110,21 Durata 15 anni euro 843,86 Durata 20 anni euro 716,44 Durata 25 anni euro 644,31	Durata 10 anni euro 981,85 Durata 15 anni euro 707,54 Durata 20 anni euro 572,29 Durata 25 anni euro 492,62 Durata 30 anni euro 440,72	Durata 10 anni euro 981,85 Durata 15 anni euro 707,54 Durata 20 anni euro 572,29 Durata 25 anni euro 492,62 Durata 30 anni euro 440,72	Durata 10 anni euro 981,85 Durata 15 anni euro 707,54 Durata 20 anni euro 572,29 Durata 25 anni euro 492,62	Durata 10 anni euro 841,31 Durata 15 anni euro 621,87 Durata 20 anni euro 513,66 Durata 25 anni euro 449,93	Durata 10 anni euro 981,85 Durata 15 anni euro 707,54 Durata 20 anni euro 572,29 Durata 25 anni euro 492,62 Durata 30 anni euro 440,72	Durata 10 anni euro 976,91 Durata 15 anni euro 704,18 Durata 20 anni euro 569,73 Durata 25 anni euro 490,56 Durata 30 anni euro 438,99

*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 01/12/2010): 0,85%

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

IRS riferito alla durata del mutuo (decorrenza 27/12/2010):

1 anno 1,36% 3 anni 1,98% 5 anni 2,54% 10 anni 3,33% 15 anni 3,68% 20 anni 3,75% 25 anni 3,67% 30 anni 3,55%

** Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 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 pari a Euro 500,00 (Euro 150,00 per i mutui Websella) e spese di invio avviso scadenza rata pari a Euro 1,60.

Il Tasso d'interesse ed il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

Le informazioni sulle condizioni economiche e contrattuali relative ai singoli prodotti di mutuo sono contenute nei Fogli Informativi disponibili presso i Centri di Promozione Finanziaria, le Succursali Banca Sella e il relativo sito internet www.sella.it.