



BANCA POPOLARE DI MANTOVA

Foglio N. 2.30.0
informativo

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia" (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate dalla Banca d'Italia in data 29 luglio 2009 e pubblicate nel Supplemento Straordinario n.170 della Gazzetta Ufficiale del 10 settembre 2009 n.210.

Data aggiornamento 03/05/2010

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI A TASSO FISSO / VARIABILE - OPZIONE

BANCA POPOLARE DI MANTOVA Società per Azioni Sede Sociale e Direzione Generale: Viale Risorgimento, 69 - 46100 Mantova Telefono: 800.100.203 - FAX 02 - 77004377 Sito Internet: www.popmantova.it	Cap. Soc. e riserve al 31/12/2007 Euro 21.845.443 interamente versato Iscr. Reg. Imprese Mantova n. 00103200762 Cod. Fisc. 00103200762 Part Iva 01906000201 n. iscr. Albo delle Banche:1462.10	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi. Appartenente al Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano Iscritto all'Albo dei Gruppo Bancari n. 5584. La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Banca Popolare di Milano.
---	--	---

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

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

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso misto (Mutui "opzione" e "ingresso", nella realtà Popolare di Mantova)

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Altro: caratteristiche tipiche del mutuo Popolare di Mantova

Il mutuo a tasso fisso viene commercializzato in quattro distinte varianti:

1. importo finanziabile fino al 50% del minore tra il valore di mercato ed il prezzo di acquisto dell'immobile;
2. importo finanziabile fino all'80% del minore tra il valore di mercato ed il prezzo di acquisto dell'immobile;
3. importo finanziabile oltre l'80% e fino al 90% del minore tra il valore di mercato ed il prezzo di acquisto dell'immobile;
4. importo finanziabile oltre il 90% del minore tra il valore di mercato ed il prezzo di acquisto dell'immobile.

Ciascuna di esse presenta alcune peculiarità che sono di seguito riportate, in particolare nelle tabelle relative alle condizioni economiche.

1. importo finanziabile fino al 50%

In tal caso il mutuo può essere concesso se finalizzato ad usi diversi dall'acquisto o ristrutturazione di un immobile.

L'erogazione delle somme può avvenire in un'unica soluzione, oppure "a tranches".

Il pagamento delle rate avviene con addebito a valere su conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata. Popolare di Mantova aderisce alle convenzioni che prevedono l'utilizzo dei RID come modalità di pagamento.

Le rate scadono a fine periodo solare (mese, trimestre, semestre).

È previsto

- l'obbligo per il cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori con polizza vincolata a favore della Banca;
- la facoltà per il cliente di stipulare una assicurazione sulla vita con polizza vincolata a favore della Banca;
- la facoltà per il cliente di stipulare una assicurazione (C.P.I.: protezione invalidità, inabilità, malattia grave, perdita impiego, ricovero ospedaliero) con polizza vincolata a favore della Banca; il costo dell'assicurazione è specificato nella sezione "Servizi Accessori".

Per le condizioni economiche, si faccia riferimento a quelle previste per la variante 2 (importo finanziabile fino all'80%).

2. importo finanziabile fino all'80%

Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile, oppure per finalità di investimento finanziario.

Il tasso di interesse fisso o variabile, a esclusiva scelta del cliente, può variare a scadenze predeterminate. Il tasso scelto (fisso o variabile) resta tale per alcuni anni (di regola 5), poi in sede di rinegoziazione vi sono quattro opzioni possibili:

- Opzione A: proseguimento del mutuo con il medesimo tipo di tasso scelto all'inizio (fisso o variabile), ma aggiornato al momento della rinegoziazione;
- Opzione B: proseguimento del mutuo ma avendo cambiato il tipo di tasso (da fisso a variabile o viceversa), aggiornato al momento della rinegoziazione;
- Opzione C: estinzione del mutuo senza pagamento di penali;
- Opzione D: mancato esercizio dell'opzione da parte del cliente; pertanto il mutuo prosegue, con il medesimo tasso scelto al momento della stipula del contratto (opzione A).

A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca.

L'erogazione delle somme può avvenire in un'unica soluzione, oppure "a tranches".

Il pagamento delle rate avviene con addebito a valere su conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata. Popolare di Mantova aderisce alle convenzioni che prevedono l'utilizzo dei RID come modalità di pagamento.

Le rate scadono a fine periodo solare (mese, trimestre, semestre).

Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fidejussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È previsto

- l'obbligo per il cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori con polizza vincolata a favore della Banca;
- la facoltà per il cliente di stipulare una assicurazione sulla vita con polizza vincolata a favore della Banca;

3. importo finanziabile oltre l'80% e fino al 90%

4. importo finanziabile oltre il 90 e fino al 100%

In tal caso il mutuo può essere concesso solo se finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione principale (prima casa).

Il tasso di interesse fisso o variabile, a esclusiva scelta del cliente, può variare a scadenze predeterminate. Il tasso scelto (fisso o variabile) resta tale per alcuni anni (di regola 5), poi in sede di rinegoziazione vi sono quattro opzioni possibili:

- Opzione A: proseguimento del mutuo con il medesimo tipo di tasso scelto all'inizio (fisso o variabile), ma aggiornato al momento della rinegoziazione;
- Opzione B: proseguimento del mutuo ma avendo cambiato il tipo di tasso (da fisso a variabile o viceversa), aggiornato al momento della rinegoziazione;
- Opzione C: estinzione del mutuo senza pagamento di penali;
- Opzione D: mancato esercizio dell'opzione da parte del cliente; pertanto il mutuo prosegue, con il medesimo tasso scelto al momento della stipula del contratto (opzione A).

A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.

L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.

Il pagamento delle rate avviene con addebito a valere su conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata. Popolare di Mantova aderisce alle convenzioni che prevedono l'utilizzo dei RID come modalità di pagamento.

Le rate scadono a fine periodo solare (mese).

Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È previsto

- l'obbligo per il cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori con polizza vincolata a favore della Banca;
- l'obbligo per il cliente di stipulare una assicurazione sulla vita con polizza vincolata a favore della Banca;
- l'obbligo per il cliente di stipulare una assicurazione (C.P.I.: protezione invalidità, inabilità, malattia grave, perdita impiego, ricovero ospedaliero) con polizza vincolata a favore della Banca; il costo dell'assicurazione è già compreso nello spread specifico per la variante di mutuo scelta dal cliente.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presente

- per il periodo in cui il tasso rimane fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- per il periodo in cui il tasso è variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del periodo residuo del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche delle spese di incasso rata;
- l'espropriazione del bene ipotecato, nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

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] dell'Istituto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) (esclusi i costi del pacchetto assicurativo composto da Polizza Temporanea Caso Morte)	4,490 %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) (compresi i costi del pacchetto assicurativo composto da Polizza Temporanea Caso Morte)	4,664 %

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro con un piano di rimborso in 30 anni (360 mesi) al tasso del 4,320% (IRS A 5 anni + 2,00 p.p.) e spese di istruttoria pari a 400 euro. L'IRS utilizzato è quello rilevato il 03/05/2010 pari al 2,320%.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge nr. 108/1996), relativo alle operazioni di credito in Conto Corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca.

IMPORTO E DURATA

Importo massimo finanziabile <ul style="list-style-type: none"> ● Fino all'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto ● Oltre l'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto 	Nessun vincolo di importo minimo o massimo Min: 40.000€; max: 350.000€.
Durata del mutuo	Minima: 24 mesi (2 anni) Massima: 360 mesi (30 anni)

TASSI

Tasso fisso/Rinegoziabile (di regola ogni 5 anni): Tasso di interesse nominale annuo <ul style="list-style-type: none"> ● fino all'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto ● oltre l'80% e fino al 90% ● oltre il 90% Ogni 5 anni rinegoziazione; si danno quattro opzioni possibili <ul style="list-style-type: none"> ● Opzione A: proseguimento a tasso fisso ● Opzione B: proseguimento a tasso variabile ● Opzione C: estinzione senza pagamento penali ● Opzione D: in caso di mancato esercizio dell'opzione, proseguimento a tasso fisso (opzione A) 	Tasso fisso: Irs a 5 anni + 2,000 p.p. (*) Irs a 5 anni + 2,300 p.p. (*) Irs a 5 anni + 2,400 p.p. (*)
Tasso variabile/Rinegoziabile (di regola ogni 5 anni): Parametro di indicizzazione	EURIBOR (**)
Spread <ul style="list-style-type: none"> ● fino all'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto ● oltre l'80% e fino al 90% ● oltre il 90% Ogni 5 anni rinegoziazione; si danno quattro opzioni possibili <ul style="list-style-type: none"> ● Opzione A: proseguimento a tasso variabile ● Opzione B: proseguimento a tasso fisso ● Opzione C: estinzione senza pagamento penali ● Opzione D: in caso di mancato esercizio dell'opzione, proseguimento a tasso variabile (opzione A) 	2,000 p.p. 2,300 p.p. 2,400 p.p.
Tasso di interesse di preammortamento	<i>Pari al Tasso nominale annuo</i>
Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 1,000 p.p.

(*) Irs (Interest rate swaps) rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg. Vedere in proposito la sezione "Ultime rilevazioni del parametro di riferimento". L'IRS utilizzato è quello rilevato il 03/05/2010 pari al 2,32% TAN 4,320%.

(**) Rideterminato secondo la periodicità della rata in misura pari alla media aritmetica, arrotondata allo 0,05 superiore, dei tassi giornalieri "3 mesi, base 360", relativi al mese solare precedente quello di applicazione. Vedere in proposito la sezione "Ultime rilevazioni del parametro di riferimento". Il tasso EURIBOR è quello relativo alla media del mese di Maggio 2010 pari all' 0,650% TAN 2,650%.

Sempre entro la misura massima consentita dalla Legge sull'usura n.108/96 ai sensi dell'art. 2 e dalla relativa normativa di attuazione.

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	0,40% del capitale richiesto Minimo: 250 euro Massimo: 800 euro
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Incasso rata (spesa annua)	(con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa) 36 euro annuali, da ripartire per singola rata.
Invio comunicazioni (produzione ed invio Documento di Sintesi)	3,10 euro in forma cartacea Gratuito online
Restrizione ipoteca	Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
Accollo mutuo	Esente
Sospensione pagamento rate	Esente
Altro	Esente
<ul style="list-style-type: none"> ● Spese per ricontrattualizzazione mutui: <ul style="list-style-type: none"> > fino all'80% del valore dell'immobile > oltre l'80% del valore dell'immobile ● Spese annue per singola verifica monitoraggio situazione immobiliare ● Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale (per acquisto o ristrutturazione immobile adibito ad uso abitazione o per lo svolgimento di attività economica o professionale) ● Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale (altri casi) ● Spese per rilascio lettera di assenso a cancellazione d'ipoteca 	Min 258,23€; max 516,47€ Esente (°) Esente Massimo 2,00% del capitale rimborsato Esente (#)

(°) Ricomprese nelle Spese per singola verifica situazione immobiliare.

(#) Ai sensi dell'art. 13 (commi da 8-sexies a 8-terdecies) del Decreto Legge n. 7 del 31/01/2007, convertito con modifiche in legge n.40 del 02/04/2007.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese. Vedere legenda
Tipologia di rata	Come da tipo di ammortamento, in base alla variazione del tasso.
Periodicità delle rate:	Da concordare: mensile, trimestrale o semestrale
<ul style="list-style-type: none"> ● fino all'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto ● oltre l'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto 	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

IRS (Interest rate swaps), rilevato alla pagina IRSE EU dell'info provider Bloomberg il giorno lavorativo antecedente quello della stipula del contratto:
esempi di IRS aggiornati, alla data indicata

Data	Valore tasso
03/05/2010	IRS 5 anni - 2,320

Tasso variabile: EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente), arrotondato allo 0,05 superiore.

Data	Valore tasso
Media 05 2010	0,650 %

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**Caso 1: tasso fisso iniziale.**

Opzione 1A (proseguendo con il tasso fisso, dopo i primi 5 anni, e confermando il tasso fisso ogni 5 anni):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento(anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
4,320 %	10	1.027,73 euro
4,320 %	15	755,83 euro
4,320 %	20	622,97 euro
4,320 %	25	545,67 euro
4,320 %	30	496,05 euro

Opzione 1B (proseguendo con il tasso variabile, avendo iniziato con il tasso fisso, e cambiando tipo di tasso ogni 5 anni):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento o (anni)	Importo della rata mensile per il residuo capitale ancora da rimborsare	Se il tasso di interesse variabile aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse variabile diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per il residuo capitale ancora da rimborsare	Se il tasso di interesse variabile aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse variabile diminuisce del 2% dopo 2 anni
2,650 %	10	949,54 euro	1.086,30 euro	905,09 euro
2,650 %	15	673,87 euro	821,95 euro	625,75 euro
2,650 %	20	537,24 euro	690,92 euro	487,29 euro
2,650 %	25	456,21 euro	613,22 euro	405,18 euro
2,650 %	30	402,96 euro	562,16 euro	351,23 euro

Opzione 1C (estinguendo il mutuo di cui all'opzione 1A dopo 15 anni, senza pagamento di penali):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Capitale residuo da rimborsare
4,320 %	20	622,97 euro	33.563,12 euro
4,320 %	25	545,67 euro	53.094,25 euro
4,320 %	30	496,05 euro	65.629,72 euro

Opzione 1D (mancato esercizio dell'opzione, proseguimento al tasso iniziale di cui all'opzione 1A):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
4,320 %	10	1.027,73 euro
4,320 %	15	755,83 euro
4,320 %	20	622,97 euro
4,320 %	25	545,67 euro
4,320 %	30	496,05 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge nr. 108/1996), relativo alle operazioni di credito in Conto Corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza Temporanea Caso Morte (calcolata all'erogazione sul debito contratto e annualmente sul residuo d'inizio anno)	0,160% (+) (costo polizza proposta dall'Istituto)
---	---

(+) 350.000,00 euro è il capitale massimo per ogni Assicurato. In caso di due o più intestatari, il capitale assicurato è diviso in parti uguali tra i cointestatari. Fermo restando il massimale per ogni Assicurato, il capitale assicurato all'erogazione è pari al debito contratto e successivamente è pari, per tutto l'anno, al debito residuo in linea capitale del mutuo alla data del 1° gennaio di ogni anno.

Il premio viene determinato, per ciascun intestatario, ogni anno moltiplicando il capitale assicurato per il tasso di premio dello 0,16%. All'erogazione, il premio viene determinato riducendo il premio corrispondente alla durata di un anno in misura proporzionale alla durata della copertura, ossia dalla data di erogazione fino al successivo 31/12..

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica obbligatoria (-): a carico del cliente per richieste di finanziamenti, superiori ad euro 50.000, assistiti da garanzia ipotecaria, mediante servizio esterno (oltre l'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto è sempre obbligatoria con validità non superiore a 6 mesi antecedenti all'erogazione):	
<ul style="list-style-type: none"> ● per richieste di finanziamenti inferiori o uguali a 150.000 euro ● per richieste superiori a 150.000 euro e inferiori o uguali a 300.000 euro ● per richieste superiori a 300.000 euro e inferiori o uguali a 500.000 euro ● per richieste superiori a 500.000 euro (x) 	250 euro 265 euro 330 euro 0,10 % del capitale richiesto
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Assicurazione immobile	0,055%, applicato al valore assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Fondiaria SAI proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo.
Spese per singola verifica situazione immobiliare (variabili in base alla complessità dell'indagine)	massimo 250 euro

(-) unicamente per acquisto, costruzione o ristrutturazione immobili ad uso residenziale. Negli altri casi, il costo della perizia viene definito in sede di negoziazione tra cliente e perito.

Se ritenuto opportuno, è comunque facoltà del Dirigente richiedere la presentazione di una stima effettuata da Tecnici esterni, mediante il servizio di canalizzazione esterno delle perizie, anche per richieste di finanziamenti inferiori a 50.000 euro. In tal caso si applica la tariffa prevista per le richieste di finanziamenti inferiori o uguali a 150.000 euro

(x) la stima è in carico a Popolare Mantova - Settore Credito Edilizio.

Imposta sostitutiva: pari al 2,00% della somma erogata, nel caso di acquisto della seconda casa e relative pertinenze; 0,25% in tutti gli altri casi.

Imposte per iscrizione ipoteca: definite in sede di atto notarile

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria al massimo 150 giorni (in media, nel corso del 2009, l'istruttoria si è conclusa entro 56 giorni)
- Disponibilità dell'importo al massimo 22 giorni di calendario (in media, nel corso del 2009, l'importo è stato reso disponibile entro 5 giorni, subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva.

ALTRO

Spesa di rinnovazione ipoteca (se il mutuo ha una durata superiore a 20 anni): Da determinarsi al momento della reinscrizione dell'ipoteca.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 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 al 2% del debito residuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Premesso che per Banca Popolare di Mantova, il servizio reclami viene svolto dalla Capogruppo Banca Popolare di Milano s.c.a r.l., il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM - Piazza F. Meda 4 20121 Milano) o per via telematica (indirizzando un messaggio di posta elettronica a reclami@bpm.it) o, infine, via fax al numero 02 7700 2799. L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni (90 giorni se trattasi di reclami assoggettabili a depositi titoli, servizi di finanziari e di investimento, ivi comprese le cassette di sicurezza) dal ricevimento.

- 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 all'intermediario;
- Conciliatore Bancario Finanziario (Via delle Botteghe Oscure 54, 00186 Roma; sito internet www.conciliatorebancario.it); se sorge una controversia con la Banca/Intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca/Intermediario, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente;
- Prefettura territoriale competente (www.interno.it e www.tesoro.it), nell'ambito delle misure varate dal D.L. 185/08, convertito in L. 2/2009, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito; è possibile utilizzare il presente canale scaricando la modulistica dai predetti siti istituzionali inviando l'istanza alla Prefettura territoriale competente via raccomandata o posta elettronica.

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 pari al 2% (seconda casa), o allo 0,25% (tutti gli altri casi) 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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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.
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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.