



BANCA PASSADORE & C.

BANCA PRIVATA INDIPENDENTE FONDATA NEL 1888
GENOVA

FOGLIO INFORMATIVO

Mutui Ipotecari

Aggiornato al 1 maggio 2012

(D.Lgs 1/9/93 n.385 – Titolo VI, deliberazione CICR 4/3/2003 e relative disposizioni di attuazione)

Per maggiori informazioni è possibile contattare la Banca
all'indirizzo info@passbanca.it o al numero 010 5393247 (Servizio Marketing)



MUTUO ORDINARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Passadore & C. S.p.A.

Via Ettore Vernazza 27 - 16121 - Genova

Tel.: 010 5393247 - Fax: 010 5393399

Email: info@passbanca.it - Sito internet: www.bancapassadore.it

Iscritta all'albo delle banche N.1094

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Struttura e funzione economica

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine che la banca eroga al cliente a fronte della concessione alla banca stessa di un'ipoteca su uno o più immobili a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un piano di ammortamento regolato a tasso fisso, variabile o misto.

Il mutuo può essere finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile o avere altre finalità.

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

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- 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;

- Forme di garanzia: ipoteca di primo grado su immobili.

- Tipologia di tasso: fisso o variabile.

- Tasso Fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo. Il mutuo a tasso fisso offre la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. E' indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito da restituire.

- Tasso Variabile: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo. Il mutuo a tasso variabile consente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato. Le operazioni a tasso variabile connesse a meccanismi di indicizzazione presentano i rischi derivanti dal futuro andamento dei tassi di mercato di riferimento.

- Tipologia di rimborso: ammortamento a rata costante (la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale, in assenza di variazioni di tasso, per tutta la durata del mutuo, in caso contrario viene adeguata la sola quota interessi) con frequenza mensile o semestrale. Il Piano di Ammortamento e la suddivisione delle rate può essere richiesta presso gli sportelli della banca.

- Preammortamento: è costituito dagli interessi, calcolati al tasso contrattuale, maturati dal giorno dell'erogazione al giorno di decorrenza del Piano di Ammortamento

- Perizia: eventualmente richiesta nella fase istruttoria con incarico a professionista designato dalla banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

● **Mutuo a Tasso fisso**

- Valore del tasso: 7,00% max.annuo per operazioni a 10 anni - anno commerciale
- Piano di ammortamento riferito al capitale di Euro 100.000 :

Anni	Tipo rata	N.Rate	Rata posticipata costante (*)	TAEG (**)
10	mensile	120	€ 1.161,08	7,458%
10	semestrale	20	€ 7.036,11	7,299%

(*) Escluse le rate di preammortamento, costituite dagli interessi maturati fino alla decorrenza del piano di ammortamento.

La suddivisione delle rate tra quote capitali e quote interessi può essere richiesta presso i ns. sportelli.

(**) TAEG riferito a un capitale di euro 100.000

● **Mutuo a Tasso variabile**

- Criterio di indicizzazione: parametro di riferimento + spread
- parametro di riferimento: EURIBOR 6 Mesi Media % del mese precedente
- valore attuale del parametro: 1,048%
- periodicità revisione parametro: semestrale il 01/07 e il 01/01
- spread (massimo): 4,50% annuo
- tasso attuale d'ingresso (massimo): 5,548% annuo - anno commerciale
- Piano di ammortamento riferito al capitale di Euro 100.000 :

Anni	Tipo rata	N.Rate	Rata posticipata costante (*)	TAEG (**)
5	mensile	60	€1.912,33	6,075%
5	semestrale	10	€11.588,24	5,933%
10	mensile	120	€1.087,64	5,915%
10	semestrale	20	€6.581,91	5,796%

(*) Escluse le rate di preammortamento, costituite dagli interessi maturati fino alla decorrenza del piano di ammortamento.

Le rate sono costanti in assenza di variazioni nel tasso di interesse; in caso contrario, viene adeguata la sola quota interessi.

La suddivisione delle rate tra quote capitali e quote interessi può essere richiesta presso i ns. sportelli.

(**) TAEG riferito a un capitale di euro 100.000



● Spese e condizioni di gestione

- Spese per addebito rata: € 2,50
- Spese di istruttoria (al netto delle spese di perizia recuperate al costo): 0,5% dell'importo erogato con minimo di €400,00
- Commissione di Organizzazione Finanziamento (percepita solo sui finanziamenti concessi alle imprese): 0,75% dell'importo erogato, per importi pari o superiori a 500.000 euro e inferiori a 1 milione di euro
1,25% dell'importo erogato, per importi pari o superiori a 1 milione di euro
- Interessi di mora: maggiorazione del 3%
- Riduzioni, frazionamenti e accolti: € 220,00 per pratica
- Rinnovi di ipoteche: € 160,00
- Eventuali vulture: € 55,00

● Spese e condizioni per lo scioglimento del rapporto

- Penale per estinzione anticipata totale o parziale (omnicomprensiva): 1% sul debito residuo per operazioni a tasso variabile
3% sul debito residuo per operazioni a tasso fisso

La penale o altre prestazioni a favore del soggetto mutuante non sono dovute nel caso di estinzione anticipata o parziale del contratto di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, c. 1 L.2.4.2007 n. 40)

Per i mutui stipulati prima dell' 1.2.2007 le misure massime delle penali applicate al capitale non ammortizzato sono riportate nella seguente Tabella. (ex art. 7, c. 5 L.2.4.2007 n. 40):

		Prima metà periodo ammortamento	Seconda metà periodo ammortamento	Terz'ultimo anno	Ultimi due anni
A	Contratti di mutuo a tasso variabile	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
B	Contratti di mutuo a tasso fisso stipulati antecedentemente al 1/1/2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
C	Contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31/12/2000	1,90%	1,50%	0,20%	0,00%

Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopraindicate sono ridotte come segue: 1) Nei mutui di cui alle lettere A, B 0,20 punti percentuali; 2) Nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera C, qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali, 0,25 punti percentuali; 3) Nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera C, qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali, 0,15 punti percentuali.

Resta inteso che il beneficio derivante dall'applicazione delle misure massime delle penali non può essere comunque inferiore a 0,20 punti percentuali per i mutui di cui al punto 1), 0,25 punti percentuali per i mutui di cui al punto 2), 0,15 punti percentuali per i mutui di cui al punto 3) (Al fine di comprovare la ricorrenza delle condizioni che consentono la riduzione della penale nei limiti predetti, i mutuatari faranno pervenire alla banca o ai soggetti mutuanti una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, contenente l'attestazione dei requisiti previsti).

"Portabilità del mutuo"

Ai sensi della legge 2/4/2007, n. 40: nel caso di trasferimento del mutuo ad altro istituto di credito, la surrogazione non comporta alcun onere a carico della parte mutuataria (es. penale estinzione anticipata, spese estinzione); nel caso di trasferimento da altro istituto, la stipula del nuovo contratto di mutuo per il residuo debito non comporta alcun onere a carico della parte mutuataria (es. spese istruttoria, spese notarili, imposta sostitutiva).

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.bancapassadore.it).

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca in Via Ettore Vernazza, 27 16121 GENOVA.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, nel caso di reclami afferenti i servizi bancari e finanziari, o entro 60 giorni, nel caso di reclami relativi alle prestazioni di servizi e di attività di investimento e di servizi accessori, 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.
- **Conciliatore BancarioFinanziario** (Via delle Botteghe Oscure, 54 - 00186 Roma). Per sapere come rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiedere alla banca.
- Nel caso in cui il cliente intendesse adire l'autorità giudiziaria ordinaria, ai sensi del D.Lgs. n.28/2010, prima deve obbligatoriamente attivare un procedimento di mediazione rivolgendosi ad uno degli "organismi" abilitati alla mediazione e riconosciuti dall'ordinamento tramite iscrizione al registro del Ministero di Giustizia. Sono compresi tra i citati "organismi": l'*Organismo di Conciliazione Bancaria* istituito presso il *Conciliatore BancarioFinanziario*, in quanto organismo di mediazione iscritto nel registro di cui sopra, l'*Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* - per le controversie aventi ad oggetto i servizi bancari e finanziari assoggettati al titolo VI del Testo Unico Bancario - e la *Camera di Conciliazione e Arbitrato* istituita presso la *CONSOB (Camera CONSOB)* - per le controversie aventi ad oggetto servizi di investimento - in quanto espressamente previsti dall'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 28/2010.





LEGENDA

<i>Spese di istruttoria</i>	Spese per l'analisi di concedibilità
<i>Spese di perizia</i>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
<i>Tasso attuale (massimo)</i>	Tasso massimo applicabile sul periodo di preammortamento, cioè per il periodo che va dal momento di erogazione del mutuo all'inizio dell'ammortamento dello stesso
<i>Tasso fisso</i>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento
<i>Rata</i>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)
<i>Preammortamento</i>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<i>Ammortamento</i>	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate
<i>Parametro di riferimento</i>	Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uso indicate.
<i>TAEG Tasso Annuo Effettivo Globale</i>	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, di riscossione della rata e imposte (calcolate nell'esempio nella misura dello 0,25% dell'importo erogato). Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<i>Tasso variabile</i>	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.
<i>Interessi di mora</i>	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
<i>Spread massimo</i>	Differenziale massimo fra il parametro di riferimento ed il tasso applicato. Lo spread effettivo applicato è stabilito contrattualmente.
<i>Commissione di Organizzazione Finanziamento</i>	"Arrangement fee"(commissione di organizzazione): percepita solo sui finanziamenti (alle imprese), in relazione alla onerosità e alla complessità istruttoria e organizzativa del processo di concessione

