



BANCA PASSADORE & C.
BANCA PRIVATA INDIPENDENTE FONDATA NEL 1888

Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori

Aggiornato al 01/05/2025

(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@bancapassadore.it o al numero 010 5393386 (Servizio Marketing)

MUTUO IPOTECARIO - CONSUMATORI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Passadore & C. S.p.A.

Via Ettore Vernazza 27 - 16121 - Genova

Tel.: 010 5393386– Fax: 010 5393399

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

Iscritta all'albo delle banche N.1094

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il credito 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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica “Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancapassadore.it della banca.

MUTUO A TASSO FISSO

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio rappresentativo

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	10 anni
Costo totale del credito:	70.814,30
Importo totale dovuto dal cliente:	240.814,30
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	7,751%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo. Considerando un finanziamento di 170.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	Da 10 a 25 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca Il bene immobile messo a garanzia dovrà essere valutato. La valutazione sarà eseguita da un perito in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza <i>ai sensi dell' art. 120 duodecies D.lgs. n. 385 1/9/1993 T.U.B.</i>
	Valute disponibili	euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	7,00% annuo
	Indice di riferimento	Nessuno
	Spread	Nessuno
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	In base al valore dell'immobile: - fino a € 250.000: € 244,00 - da € 250.001 a € 1.000.000 € 305,00
	Altro	-	
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-	
	Incasso rata	€ 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)	
	Invio comunicazioni	- in forma cartacea: gratuito - on line (ove venga sottoscritta l'opzione "Documenti on line" del Servizio IB): gratuito	

	Rinnovazioni dell'ipoteca	€ 345,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
	Riduzioni, restrizioni, frazionamenti, postergazioni, cancellazioni (non ai sensi dell'art. 40-bis T.U.B.) dell'ipoteca	€ 150,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
	Accollo mutuo	Nessuna
	Sospensione pagamento rate	Nessuna
	Altro	-

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale
7,00 %	10	€ 1.161,08

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bancapassadore.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente può recedere dai contratti accessori acquistati insieme ai mutui senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	-
Adempimenti notarili	Secondo tariffario notai
Assicurazione immobile	L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di Assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della Banca.
Imposta di registro	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Altro	-

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni

- **Disponibilità dell'importo:** immediata o ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca

ALTRO

MUTUO A TASSO FISSO

Mutuo Efficienza Energetica - Acquisto immobile

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.

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.bancapassadore.it della banca.

Il **Mutuo Ipotecario Efficienza Energetica - Acquisto immobile** è un finanziamento a medio/lungo termine garantito da ipoteca finalizzato a incentivare l'acquisto di immobili con elevati standard di efficienza energetica. Attraverso il Mutuo Ipotecario Efficienza Energetica il Cliente può acquistare un immobile ad alta efficienza energetica (uguale o superiore alla classe B).

Si tratta di un mutuo ipotecario garantito da ipoteca stipulato con tipo tasso fisso che, qualora l'immobile principale a garanzia del mutuo (ovvero l'immobile oggetto del finanziamento) risulti pari o superiore alla classe energetica B (ovvero classi A4, A3, A2, A1, B), prevede una serie di incentivi a favore della parte mutuataria con particolare riferimento all'azzeramento delle spese di istruttoria e di perizia.

Il beneficio sarà applicato considerando l'immobile posto a garanzia per il quale è stato erogato il finanziamento ovvero vi deve essere corrispondenza tra l'immobile posto a garanzia oggetto di agevolazione e l'immobile acquistato. In caso di più immobili posti a garanzia la possibilità di accedere all'agevolazione si valuterà sul solo immobile oggetto del finanziamento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio rappresentativo

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	15 anni
Costo totale del credito:	€ 55.032,78
Loan to Value	Da 70% a 80%
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 225.032,78
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	3,814%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo. Considerando un finanziamento di 170.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	Da 10 a 25 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca Il bene immobile messo a garanzia dovrà essere valutato. La valutazione sarà eseguita da un perito in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza ai sensi dell'art. 120 duodecies D.lgs. n. 385 1/9/1993 T.U.B.



	Valute disponibili	
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>3,630 % se Loan To Value da 70% a 80% (IRS di riferimento + spread 1,00%)</p> <p>3,480 % se Loan To Value da 60% a 70% (IRS di riferimento + spread 0,85%)</p> <p>3,330 % se Loan To Value minore di 60% (IRS di riferimento + spread 0,70%)</p> <p>L'indice di riferimento sopra riportato, IRS - Interest rate swap (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation), è un IRS 15 anni pari a 2,63% rilevato in data 28/04/2025</p> <p>Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.</p> <p>Si rappresenta che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della consegna del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato che accompagna l'Offerta vincolante della Banca e in relazione alla durata del contratto.</p>
	Indice di riferimento	Nessuno
	Spread	Nessuno
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Nessuna
		Perizia tecnica	Nessuna
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)
		Invio comunicazioni	- in forma cartacea: gratuito - on line (ove venga sottoscritta l'opzione "Documenti on line" del Servizio IB): gratuito
		Rinnovazioni dell'ipoteca	€ 345,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Riduzioni, restrizioni, frazionamenti, postergazioni, cancellazioni (non ai sensi dell'art. 40-bis T.U.B.) dell'ipoteca	€ 150,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Accollo mutuo	Nessuna
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
Altro	-		





PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Loan to value	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale
3,630 %	15	da 70% a 80%	€ 724,28

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bancapassadore.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente può recedere dai contratti accessori acquistati insieme ai mutui senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	-
Adempimenti notarili	Secondo tariffario notai
Assicurazione immobile	L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di Assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della Banca.
Imposta di registro	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Altro	-

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni

- **Disponibilità dell'importo:** immediata o ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca

ALTRO

-



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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di tasso

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Inoltre viene applicato un limite minimo (floor) pari al valore dello spread

Per saperne di più:

La **Guida pratica “ Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancapassadore.it della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

(Esempi rappresentativi)

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	5 anni
Costo totale del credito:	29.469,47
Importo totale dovuto dal cliente:	199.469,47
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,805%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	10 anni
Costo totale del credito:	57.607,54
Importo totale dovuto dal cliente:	227.607,54
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,382%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	15 anni
Costo totale del credito:	92.094,04
Importo totale dovuto dal cliente:	262.094,04
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,544%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	20 anni
Costo totale del credito:	132.263,99
Importo totale dovuto dal cliente:	302.263,99
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,747%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	25 anni
Costo totale del credito:	170.634,71
Importo totale dovuto dal cliente:	340.634,71
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,711%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	30 anni
Costo totale del credito:	211.165,89
Importo totale dovuto dal cliente:	381.165,89
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,690%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento di 170.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore

meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	5, 10, 15, 20, 25 o 30 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca Il bene immobile messo a garanzia dovrà essere valutato. La valutazione sarà eseguita da un perito in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza <i>ai sensi dell' art. 120 duodecies D.lgs. n. 385 1/9/1993 T.U.B.</i>
	Valute disponibili	euro
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	5,723% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 5,973% annuo per operazioni a 15 anni 6,223% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni <i>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da un indice di riferimento maggiorato di uno spread.</i> <i>Indici di riferimento:</i> - Euribor 6 mesi/360 (Amministratore dell'indice European Money Markets Institute (EMMI)). - Tasso BCE (Amministratore dell'indice Banca Centrale Europea) <i>L'utilizzo di un indice di riferimento potrebbe determinare l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, nel caso di variazione in aumento dell'indice di riferimento.</i> <i>Nei periodi in cui l'indice di riferimento dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread</i>
	Indice di riferimento	Euribor 6 mesi base 360 media% del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore" Valore attuale del parametro: 2,223% o, in alternativa Tasso BCE (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea) Valore attuale del parametro: 2,40%
	Spread	Per mutui indicizzati all' Euribor 6 mesi base 360 3,50% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 3,75% annuo per operazioni a 15 anni 4,00% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni Per mutui indicizzati al Tasso BCE 3,323% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 3,573% annuo per operazioni a 15 anni 3,823% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale



SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	In base al valore dell'immobile: - fino a € 250.000: € 244,00 - da € 250.001 a € 1.000.000 € 305,00
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 3 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)
		Invio comunicazioni	- in forma cartacea: gratuito - on line (ove venga sottoscritta l'opzione "Documenti on line" del Servizio IB): gratuito
		Rinnovazioni dell'ipoteca	€ 345,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Riduzioni, restrizioni, frazionamenti, postergazioni, cancellazioni (non ai sensi dell'art. 40-bis T.U.B.) dell'ipoteca	€ 150,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Accollo mutuo	Nessuna
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
		Altro	-

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
5,723%	5	€ 1.920,43	€ 2.014,41	€ 1.829,18
5,723%	10	€ 1.096,35	€ 1.198,69	€ 999,34
5,973%	15	€ 842,40	€ 954,09	€ 738,34
6,223%	20	€ 729,36	€ 850,37	€ 617,80
6,223%	25	€ 658,00	€ 786,65	€ 540,23
6,223%	30	€ 613,96	€ 749,37	€ 490,36

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Il tasso di interesse nominale annuo non sarà inferiore allo spread applicato.

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).





SERVIZI ACCESSORI

-

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NELA TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili	Secondo tariffario notai
Assicurazione immobile	L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di Assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della Banca.
Imposta di registro	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Altro	-

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni
- **Disponibilità dell'importo:** immediata o ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca



MUTUO A TASSO VARIABILE Mutuo Efficienza Energetica - Acquisto immobile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (a es., Euribor, Eurirs, etc.).

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di tasso

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Inoltre viene applicato un limite minimo (floor) pari al valore dello spread

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancapassadore.it della banca.

Il **Mutuo Efficienza Energetica - Acquisto immobile** è un finanziamento a medio/lungo termine garantito da ipoteca finalizzato a incentivare l'acquisto di immobili con elevati standard di efficienza energetica.

Attraverso il predetto mutuo, il Cliente può acquistare un immobile ad alta efficienza energetica (uguale o superiore alla classe B).

Qualora l'immobile principale a garanzia del mutuo (ovvero l'immobile oggetto del finanziamento) risulti pari o superiore alla classe energetica B (ovvero classi A4, A3, A2, A1, B), prevede una serie di incentivi a favore della parte mutuataria con particolare riferimento all'azzeramento delle spese di istruttoria e di perizia.

Il beneficio viene applicato considerando l'immobile posto a garanzia per il quale è stato erogato il finanziamento ovvero vi deve essere corrispondenza tra l'immobile posto a garanzia oggetto di agevolazione e l'immobile acquistato. In caso di più immobili posti a garanzia la possibilità di accedere all'agevolazione si valuterà sul solo immobile principale oggetto del finanziamento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (Esempi rappresentativi)

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	20 anni
Costo totale del credito:	€ 65.544,48
Loan to value:	da 70% a 80%
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 235.544,48
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	3,385%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento di 170.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	5, 10, 15, 20, 25 o 30 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca Il bene immobile messo a garanzia dovrà essere valutato. La valutazione sarà eseguita da un perito in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza <i>ai sensi dell'art. 120 duodecies D.lgs. n. 385 1/9/1993 T.U.B.</i>
	Valute disponibili	euro



TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>3,223% annuo se Loan to Value da 70% a 80%</p> <p>3,073% annuo se Loan to Value da 60% a 70%</p> <p>2,923% annuo se Loan to Value minore di 60%</p> <p><i>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da un indice di riferimento maggiorato di uno spread.</i></p> <p><i>Indici di riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Euribor 6 mesi/360 (Amministratore dell'indice European Money Markets Institute (EMMI)). <p><i>L'utilizzo di un indice di riferimento potrebbe determinare l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, nel caso di variazione in aumento dell'indice di riferimento.</i></p> <p><i>Nei periodi in cui l'indice di riferimento dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread</i></p>
	Indice di riferimento	<p>Euribor 6 mesi base 360</p> <p>media% del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore"</p> <p>Valore attuale del parametro: 2,223%</p>
	Spread	<ul style="list-style-type: none"> - Se Loan to Value da 70% a 80%: 1,00 % - Se Loan to Value da 60% a 70%: 0,85 % - Se Loan to Value minore di 60%: 0,70 %
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Nessuna
		Perizia tecnica	Nessuna
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 3 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)
		Invio comunicazioni	- in forma cartacea: gratuito - on line (ove venga sottoscritta l'opzione "Documenti on line" del Servizio IB): gratuito
		Rinnovazioni dell'ipoteca	€ 345,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Riduzioni, restrizioni, frazionamenti, postergazioni, cancellazioni (non ai sensi dell'art. 40-bis T.U.B.) dell'ipoteca	€ 150,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Accollo mutuo	Nessuna
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
Altro	-		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale





Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Loan to value	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
3,223%	20	da 70% a 80%	€ 565,83	€ 672,34	€ 469,91

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Il tasso di interesse nominale annuo non sarà inferiore allo spread applicato.

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).

SERVIZI ACCESSORI

-

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NELA TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili	Secondo tariffario notai
Assicurazione immobile	L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di Assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della Banca.
Imposta di registro	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Altro	-

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni
- **Disponibilità dell'importo:** immediata o ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca.



MUTUO A TASSO VARIABILE

Mutuo Efficienza Energetica - Acquisto e Ristrutturazione Immobile

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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di tasso

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Inoltre viene applicato un limite minimo (floor) pari al valore dello spread

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancapassadore.it della banca.

Il **Mutuo Efficienza Energetica – Acquisto e Ristrutturazione Immobile** è un finanziamento a medio/lungo termine garantito da ipoteca finalizzato a migliorare l'efficienza energetica delle abitazioni.

Attraverso suddetto mutuo il Cliente può acquistare e ristrutturare un immobile con lo scopo di ottenere un miglioramento di almeno due classi energetiche.

Qualora a seguito di interventi di riqualificazione, l'immobile principale a garanzia del mutuo (ovvero l'immobile oggetto del finanziamento) consegua un miglioramento dell'indice di prestazione energetica di almeno due classi, lo spread applicato sarà ridotto di 0,10 punti percentuali (con conseguente riduzione del tasso). Nei casi in cui l'incremento fosse almeno pari alla classe B, lo sconto sullo spread applicato sarà di 0,15 punti percentuali (con conseguente riduzione del tasso).

Per ottenere la riduzione dello spread il Cliente dovrà consegnare alla Banca due Attestazioni di Prestazione Energetica, una prima della riqualificazione dell'immobile (al momento della stipula del contratto di mutuo) e una successiva ai lavori di efficientamento. Se rispettate le condizioni di miglioramento dell'efficienza energetica, la riduzione dello spread verrà applicata a partire dalla prima rata immediatamente successiva alla consegna dell'APE, se consegnata almeno 15 giorni prima della data pattuita per l'addebito della rata ovvero, in caso contrario, a partire dalla seconda rata successiva alla consegna dell'APE.

Il beneficio sarà applicato con il solo riferimento all'immobile posto a garanzia per il quale è stato erogato il finanziamento, ossia vi deve essere corrispondenza tra l'immobile posto a garanzia oggetto di agevolazione e l'immobile acquistato. In caso di più immobili posti a garanzia la possibilità di accedere all'agevolazione si valuterà sul solo immobile principale oggetto del finanziamento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (Esempi rappresentativi)

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	5 anni
Costo totale del credito:	29.469,47
Importo totale dovuto dal cliente:	199.469,47
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,805%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	10 anni
Costo totale del credito:	57.607,54
Importo totale dovuto dal cliente:	227.607,54
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,382%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	15 anni
Costo totale del credito:	92.094,04
Importo totale dovuto dal cliente:	262.094,04
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,544%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	20 anni
Costo totale del credito:	132.263,99
Importo totale dovuto dal cliente:	302.263,99
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,747%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	25 anni
Costo totale del credito:	170.634,71
Importo totale dovuto dal cliente:	340.634,71
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,711%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	30 anni
Costo totale del credito:	211.165,89
Importo totale dovuto dal cliente:	381.165,89
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,690%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento di 170.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	5, 10, 15, 20, 25 o 30 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca Il bene immobile messo a garanzia dovrà essere valutato. La valutazione sarà eseguita da un perito in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza ai sensi dell'art. 120 duodecies D.lgs. n. 385 1/9/1993 T.U.B.
	Valute disponibili	euro
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	5,723% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 5,973% annuo per operazioni a 15 anni 6,223% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni <i>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da un indice di riferimento maggiorato di uno spread.</i> <i>Indici di riferimento:</i> - Euribor 6 mesi/360 (Amministratore dell'indice European Money Markets Institute (EMMI)). - Tasso BCE (Amministratore dell'indice Banca Centrale Europea) <i>L'utilizzo di un indice di riferimento potrebbe determinare l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, nel caso di variazione in aumento dell'indice di riferimento.</i> <i>Nei periodi in cui l'indice di riferimento dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread</i>

	Indice di riferimento	Euribor 6 mesi base 360 media% del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore" Valore attuale del parametro: 2,223%
	Spread	Per mutui indicizzati all' Euribor 6 mesi base 360 3,50% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 3,75% annuo per operazioni a 15 anni 4,00% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni Qualora a seguito di interventi di riqualificazione, l'immobile principale a garanzia del mutuo (ovvero l'immobile oggetto del finanziamento) consegua un miglioramento dell'indice di prestazione energetica di almeno due classi , lo spread applicato sarà ridotto di 0,10 punti percentuali. Nei casi in cui l'incremento fosse oltre la classe C , lo sconto sullo spread applicato sarà di 0,15 punti percentuali.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	In base al valore dell'immobile: - fino a € 250.000: € 244,00 - da € 250.001 a € 1.000.000 € 305,00
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 3 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)
		Invio comunicazioni	- in forma cartacea: gratuito - on line (ove venga sottoscritta l'opzione "Documenti on line" del Servizio IB): gratuito
		Rinnovazioni dell'ipoteca	€ 345,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Riduzioni, restrizioni, frazionamenti, postergazioni, cancellazioni (non ai sensi dell'art. 40-bis T.U.B.) dell'ipoteca	€ 150,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Accollo mutuo	Nessuna
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
Altro	-		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
5,723%	5	€ 1.920,43	€ 2.014,41	€ 1.829,18
5,723%	10	€ 1.096,35	€ 1.198,69	€ 999,34
5,973%	15	€ 842,40	€ 954,09	€ 738,34
6,223%	20	€ 729,36	€ 850,37	€ 617,80
6,223%	25	€ 658,00	€ 786,65	€ 540,23
6,223%	30	€ 613,96	€ 749,37	€ 490,36

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Il tasso di interesse nominale annuo non sarà inferiore allo spread applicato.

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).

SERVIZI ACCESSORI

-

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NELLA TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili	Secondo tariffario notai
Assicurazione immobile	L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di Assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della Banca.
Imposta di registro	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Altro	-

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni
- **Disponibilità dell'importo:** immediata o ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca

MUTUO A RATA FISSA E TASSO VARIABILE

Si tratta di un mutuo ipotecario a tasso variabile con rata fissa predeterminata, in cui le fluttuazioni dei tassi si riflettono sulla durata del mutuo anziché sull'importo della rata; quest'ultima, infatti resta costante per tutto il periodo di ammortamento, consentendo una pianificazione esatta dell'impegno finanziario annuo a prescindere dalle variazioni dei tassi.

Il numero delle rate da pagare (e quindi la durata) potrà essere diverso da quello inizialmente stabilito in quanto dipenderà dalle future variazioni del tasso di interesse.

- Durata del contratto: Le fluttuazioni del mercato dei tassi si riflettono sulla durata del mutuo; nel caso di tassi in diminuzione la durata del mutuo si riduce fino al limite minimo stabilito contrattualmente, in caso di tassi in aumento la durata del mutuo si allunga fino al limite massimo stabilito contrattualmente. Se a causa di sensibili variazioni in aumento dei tassi la durata risultante del mutuo dovesse superare il limite massimo o essere inferiore al limite minimo, il piano di ammortamento viene ricalcolato e da quel momento la rata diventa variabile assumendo come durata il limite massimo o minimo rispettivamente previsto.

Per saperne di più:

La **Guida pratica “ Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancapassadore.it della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (Esempi rappresentativi)

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	10 anni
Costo totale del credito:	60.158,32
Importo totale dovuto dal cliente:	230.158,32
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,675%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	15 anni
Costo totale del credito:	96.241,32
Importo totale dovuto dal cliente:	266.241,32
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,811%

Importo totale del credito:	€ 170.000
Durata:	20 anni
Costo totale del credito:	132.263,99
Importo totale dovuto dal cliente:	302.263,99
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	6,747%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento di 170.000,00 euro e periodicità rata mensile.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	- mutuo a 10 anni : minimo 5 anni – massimo 20 anni - mutuo a 15 anni : minimo 10 anni – massimo 25 anni - mutuo a 20 anni : minimo 15 anni – massimo 30 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca Il bene immobile messo a garanzia dovrà essere valutato. La valutazione sarà eseguita da un perito in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza <i>ai sensi dell' art. 120 duodecies D.lgs. n. 385 1/9/1993 T.U.B.</i>
	Valute disponibili	Euro
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	5,973% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni 6,223% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni. <i>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da un indice di riferimento maggiorato di uno spread.</i> <i>Indici di riferimento:</i> - Euribor 6 mesi/360 (Amministratore dell'indice European Money Markets Institute (EMMI)). - Tasso BCE (Amministratore dell'indice Banca Centrale Europea) <i>L'utilizzo di un indice di riferimento potrebbe determinare l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, nel caso di variazione in aumento dell'indice di riferimento.</i> <i>Nei periodi in cui l'indice di riferimento dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread.</i>
	Indice di riferimento	Euribor 6 mesi base 360 media% del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 2,223% o, in alternativa Tasso BCE (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea) Valore attuale del parametro: 2,40%
	Spread	Per mutui indicizzati all' Euribor 6 mesi base 360: - 3,75% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni - 4,00% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni Per mutui indicizzati al Tasso BCE - 3,573% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni - 3,823% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale



SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	In base al valore dell'immobile: - fino a € 250.000: € 244,00 - da € 250.001 a € 1.000.000 € 305,00
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 3 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)
		Invio comunicazioni	- in forma cartacea: gratuito - on line (ove venga sottoscritta l'opzione "Documenti on line" del Servizio IB): gratuito
		Rinnovazioni dell'ipoteca	€ 345,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Riduzioni, restrizioni, frazionamenti, postergazioni, cancellazioni (non ai sensi dell'art. 40-bis T.U.B.) dell'ipoteca	€ 150,00 a formalità, oltre agli oneri fiscali e notarili a carico del cliente
		Accollo mutuo	Nessuna
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
		Altro	-

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
5,973%	10	€ 1.108,85	invariata	invariata
6,223%	15	€ 855,95	invariata	invariata
6,223%	20	€ 729,36	invariata	invariata

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In questo caso la variabilità del tasso si riflette sulla durata del mutuo.

(**) Il tasso di interesse nominale annuo non sarà inferiore allo spread applicato.

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).

SERVIZI ACCESSORI





ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili	Secondo tariffario notai
Assicurazione immobile	L'immobile deve essere assicurato contro i rischi di incendio, scoppio, caduta del fulmine e rischi connessi. La compagnia di Assicurazione sarà a scelta del mutuatario e di gradimento della Banca.
Imposta di registro	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Ai sensi della disciplina fiscale vigente
Altro	-

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni
- **Disponibilità dell'importo:** immediata o ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca

ALTRO

-

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti:

- Dichiarazione dei redditi della parte richiedente e di eventuali garanti
- Eventuale contratto preliminare d'acquisto dell'immobile
- Eventuale documentazione comprovante l'utilizzo del finanziamento
- Atto di provenienza dell'immobile oggetto dell'ipoteca
- Planimetrie e certificati catastali

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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 all'1% del capitale estinto anticipatamente.

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

7 giorni

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Banca Passadore & C. - Ufficio Reclami, Via E. Vernazza, 27 - 16121 Genova; e-mail: ufficio.reclami@bancapassadore.it; pec: ufficio.reclami@pec.passadore.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento (15 giorni lavorativi dal ricevimento del reclamo per i reclami inerenti ai servizi di pagamento*).

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

- “*Arbitro Bancario Finanziario*” (ABF), per la soluzione di controversie aventi ad oggetto i servizi bancari e finanziari assoggettati al titolo VI del Testo Unico Bancario. Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;

- “*Organismo di Conciliazione Bancaria*”, istituito presso il “*Conciliatore Bancario Finanziario*”, per la soluzione di controversie aventi ad oggetto i servizi bancari e/o di investimento. A questo Organismo il Cliente si può rivolgere anche senza aver prima presentato un reclamo alla Banca. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiedere alla Banca;

- “*Arbitro per le Controversie Finanziarie*” (ACF), per la soluzione delle controversie relative alla violazione degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza cui sono tenuti gli intermediari nei loro rapporti con gli investitori nella prestazione dei servizi di investimento e di gestione collettiva del risparmio, incluse le controversie transfrontaliere e le controversie relative a contratti di vendita o di servizi online. Per sapere come rivolgersi all'ACF si può consultare il sito www.acf.consob.it oppure chiedere alla Banca.

Le modalità e le procedure di funzionamento di tali soggetti sono indicate nei rispettivi regolamenti, il cui testo è disponibile nei relativi siti internet.

Ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Il Cliente per poter fare ricorso all'Autorità Giudiziaria Ordinaria deve prima esperire il procedimento di mediazione previsto dal D.Lgs. 28/2010 rivolgendosi, nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia, ad un soggetto abilitato ai sensi di detto Decreto Legislativo. Tale condizione di procedibilità è comunque soddisfatta sia nel caso di ricorso all'Organismo di Conciliazione Bancaria, in quanto organismo di mediazione iscritto nel Registro degli Organismi di Mediazione presso il Ministero della Giustizia (consultabile sul sito www.giustizia.it), sia nei casi di ricorso all'ABF o all'ACF, in quanto espressamente previsti dall'art. 5, comma 1-bis del D.Lgs. 28/2010.

Nel caso in cui il Cliente e/o la Banca intendano adire l'Autorità Giudiziaria Ordinaria con riferimento a quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 28/2010, le Parti concordano che si rivolgeranno, per il procedimento di mediazione, all'Organismo di Conciliazione Bancaria, fatte salve le eccezioni specificatamente previste dal comma 4 del predetto art. 5. E' fatta inoltre salva la possibilità per le Parti di concordare in forma scritta di rivolgersi ad un diverso soggetto purché abilitato ai sensi del D.Lgs. 28/2010 e rimane comunque impregiudicato il diritto del Cliente di ricorrere all'ABF o all'ACF.

* Se, in situazioni eccezionali (cause di forza maggiore, o comunque fuori dal controllo della Banca e casi di particolare complessità che implicino la necessità di approfondimenti tecnici o che coinvolgano terzi fornitori o altri prestatori di servizi di pagamento) la Banca non può rispondere entro 15 giornate lavorative, invia al Cliente una risposta interlocutoria, in cui indica in modo chiaro le ragioni del ritardo e specifica il termine entro il quale il Cliente riceverà la risposta definitiva, comunque non superiore a 35 giornate lavorative.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

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.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Loan to Value	Indica il rapporto fra l'importo del mutuo richiesto e il valore dell'immobile ed è calcolato come l'importo del mutuo diviso per il valore della proprietà, espresso in percentuale.
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	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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
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 allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.