



BANCA PASSADORE & C.
BANCA PRIVATA INDIPENDENTE FONDATA NEL 1888

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Ipotecario - Consumatori

Aggiornato al 01 aprile 2024

(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 SULLA BANCA

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'E' 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.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

7,714% per operazioni a 10 anni e per un capitale di € 100.000

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il taeg ha un valore meramente indicativo

	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



TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	7,00% annuo
	Parametro di indicizzazione	Nessuno
	Spread	Nessuno
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale
	Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	Vedi "altre spese da sostenere"
		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
		Restrizioni/rinnovi/frazionamenti/ripartizioni ipoteca	€ 220,00
		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 allegato al documento di sintesi.

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 ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bancapassadore.it).

SERVIZI ACCESSORI

-

ALTRE SPESE DA SOSTENERE





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

	Se acquistati attraverso la banca
Perizia tecnica	Secondo tariffario periti
Istruttoria	Nessuna
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.
Altro	-

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% - 2% dell'importo erogato in base alla normativa vigente

- **Tasse ipotecarie:** ricomprese negli oneri notarili

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.

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.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

8,523%	per operazioni a 5 anni e per un capitale di € 100.000
8,145%	per operazioni a 10 anni e per un capitale di € 100.000
8,288%	per operazioni a 15 anni e per un capitale di € 100.000
8,495%	per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000
8,458%	per operazioni a 25 anni e per un capitale di € 100.000
8,434%	per operazioni a 30 anni e per un capitale di € 100.000

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il taeg ha un valore meramente indicativo

	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
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	7,400% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 7,650% annuo per operazioni a 15 anni 7,900% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni <i>Nei periodi in cui il parametro di indicizzazione dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread.</i>
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 360 media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 3,900% o, in alternativa Tasso BCE (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea) Valore attuale del parametro: 4,50%





	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 2,900% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 3,150% annuo per operazioni a 15 anni 3,400% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale
	Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	Vedi "altre spese da sostenere"
		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
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 220,00
		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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 6 mesi base 360

Data	Valore
01 04 2024	3,900%
01 03 2024	3,893%
01 02 2024	3,895%
01 01 2024	3,945%
01 12 2023	4,070%



**Tasso BCE**

Data	Valore
20 09 2023	4,500%
02 08 2023	4,250%
21 06 2023	4,000%
10 05 2023	3,750%
22 03 2023	3,500%

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

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 (*) (**)
7,400%	5	€ 1.999,05	€ 2.095,30	€ 1.905,50
7,400%	10	€ 1.181,81	€ 1.288,51	€ 1.080,31
7,650%	15	€ 935,56	€ 1.053,29	€ 825,06
7,900%	20	€ 830,23	€ 958,41	€ 710,67
7,900%	25	€ 765,20	€ 901,66	€ 638,20
7,900%	30	€ 726,81	€ 870,19	€ 593,14

(*) 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

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

	Se acquistati attraverso la banca
Perizia tecnica	Secondo tariffario periti
Istruttoria	Nessuna
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.
Altro	-

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% - 2% dell'importo erogato in base alla normativa vigente

- **Tasse ipotecarie:** ricomprese negli oneri notarili

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

ALTRO

-





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 (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 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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

5,097% per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000, se Loan to Value da 70% a 80%

4,940% per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000, se Loan to Value da 60% a 70%

4,784% per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000, se Loan to Value minore di 60%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il taeg ha un valore meramente indicativo.

	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
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	4,900% annuo se Loan to Value da 70% a 80% 4,750% annuo se Loan to Value da 60% a 70% 4,600% annuo se Loan to Value minore di 60% <i>Nei periodi in cui il parametro di indicizzazione dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread.</i>
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 360 media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 3,900%





	Spread	- 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
	Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali

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
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 220,00
		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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 6 mesi base 360

Data	Valore
01 04 2024	3,900%
01 03 2024	3,893%
01 02 2024	3,895%
01 01 2024	3,945%
01 12 2023	4,070%

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**

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 (*) (**)
4,900%	20	da 70% a 80%	€ 654,44	€ 769,31	€ 549,60
4,750%	20	da 60% a 70%	€ 646,22	€ 760,36	€ 542,17
4,600%	20	minore di 60%	€ 638,06	€ 751,47	€ 534,79

(*) 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

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

	Se acquistati attraverso la banca
Perizia tecnica	-
Istruttoria	Nessuna
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.
Altro	-

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% - 2% dell'importo erogato in base alla normativa vigente

- **Tasse ipotecarie:** ricomprese negli oneri notarili

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

ALTRO

-





MUTUO A TASSO VARIABILE

Mutuo Efficienza Energetica - Acquisto e Ristrutturazione 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 (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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,523%	per operazioni a 5 anni e per un capitale di € 100.000
8,145%	per operazioni a 10 anni e per un capitale di € 100.000
8,288%	per operazioni a 15 anni e per un capitale di € 100.000
8,495%	per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000
8,458%	per operazioni a 25 anni e per un capitale di € 100.000
8,434%	per operazioni a 30 anni e per un capitale di € 100.000

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il taeg ha un valore meramente indicativo

	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





TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	7,400% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 7,650% annuo per operazioni a 15 anni 7,900% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni <i>Nei periodi in cui il parametro di indicizzazione dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread.</i>
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 360 media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 3,900%
	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
	Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	Vedi "altre spese da sostenere"
		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
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 220,00
		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
--	------------------------	-----------------------------------

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 6 mesi base 360

Data	Valore
01 04 2024	3,900%
01 03 2024	3,893%
01 02 2024	3,895%
01 01 2024	3,945%
01 12 2023	4,070%

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

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 (*) (**)
7,400%	5	€ 1.999,05	€ 2.095,30	€ 1.905,50
7,400%	10	€ 1.181,81	€ 1.288,51	€ 1.080,31
7,650%	15	€ 935,56	€ 1.053,29	€ 825,06
7,900%	20	€ 830,23	€ 958,41	€ 710,67
7,900%	25	€ 765,20	€ 901,66	€ 638,20
7,900%	30	€ 726,81	€ 870,19	€ 593,14

(*) 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

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

	Se acquistati attraverso la banca
Perizia tecnica	Secondo tariffario periti
Istruttoria	Nessuna
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.
Altro	-

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% - 2% dell'importo erogato in base alla normativa vigente

- **Tasse ipotecarie:** ricomprese negli oneri notarili





TEMPI DI EROGAZIONE

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

ALTRO

-

**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 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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

8,416% per operazioni di durata iniziale 10 anni e per un capitale di € 100.000

8,559% per operazioni di durata iniziale 15 anni e per un capitale di € 100.000

8,495% per operazioni di durata iniziale 20 anni e per un capitale di € 100.000

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il taeg ha un valore meramente indicativo.

	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
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	7,650% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni 7,900% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni. <i>Nei periodi in cui il parametro di indicizzazione dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread.</i>
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 360 media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 3,900% o, in alternativa Tasso BCE (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea) Valore attuale del parametro: 4,50%





	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 : - 3,150% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni - 3,400% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse annuo nominale
	Tasso di mora	Tasso di interesse annuo nominale + 3 punti percentuali

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% dell'importo erogato
		Perizia tecnica	Vedi "altre spese da sostenere"
		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
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 220,00
		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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 6 mesi base 360

Data	Valore
01 04 2024	3,900%
01 03 2024	3,893%
01 02 2024	3,895%
01 01 2024	3,945%
01 12 2023	4,070%



**Tasso BCE**

Data	Valore
20 09 2023	4,500%
02 08 2023	4,250%
21 06 2023	4,000%
10 05 2023	3,750%
22 03 2023	3,500%

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

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 (*) (**)
7,650%	10	€ 1.194,86	invariata	invariata
7,900%	15	€ 949,89	invariata	invariata
7,900%	20	€ 830,23	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

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

	Se acquistati attraverso la banca
Perizia tecnica	Secondo tariffario periti
Istruttoria	Nessuna
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.
Altro	-

- **Imposta sostitutiva:** 0,25% - 2% dell'importo erogato in base alla normativa vigente

- **Tasse ipotecarie:** ricomprese negli oneri notarili

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

ALTRO

-



ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

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

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 allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value	Indica il rapporto fra l'importo del mutuo richiesto e il valore dell'immobile a garanzia ed è calcolato come l'importo del mutuo diviso per il valore della proprietà, espresso in percentuale.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in 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. 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 di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali. (la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.