



**BANCA PASSADORE & C.**  
BANCA PRIVATA INDIPENDENTE FONDATA NEL 1888

FOGLIO INFORMATIVO

# Mutuo Ipotecario - 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](mailto: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](mailto:info@bancapassadore.it) - Sito internet: [www.bancapassadore.it](http://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.

### 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancapassadore.it](http://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

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo. Considerando un finanziamento di 100.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

|              | <b>VOCI</b>                           | <b>COSTI</b>  |
|--------------|---------------------------------------|---|
|              | 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   |
| <b>TASSI</b> | 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   |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria   | 1,50% dell'importo erogato  |
|              |   | Perizia tecnica   | Vedi "altre spese da sostenere"   |
|              |   | Altro   | -   |
|              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica  | -   |
|              |   | Incasso rata  | € 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)   |
|              |   | Invio comunicazioni   | - in forma cartacea: gratuito<br>- 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   | -   |

|                              |                        |                                   |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | 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](http://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:

|                               | <b>Se acquistati attraverso la banca</b>  |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | Secondo tariffario periti   |
| <b>Istruttoria</b>            | Nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Secondo tariffario notai  |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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. |
| <b>Altro</b>                  | -   |

- **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 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancapassadore.it](http://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 MUTUO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

3,789% per operazioni a 15 anni e per un capitale di € 100.000,00 se Loan To Value da 70% a 80%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Considerando un finanziamento di 100.000,00 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.

|  | <b>VOCI</b>                  | <b>COSTI</b>  |
|--|------------------------------|---|
|  | 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   |

|              |                                       |   |
|--------------|---------------------------------------|---|
| <b>TASSI</b> | Tasso di interesse nominale annuo     | <p><b>3,630 %</b> se Loan To Value da 70% a 80% (IRS di riferimento + spread 1,00%)</p> <p><b>3,480%</b> se Loan To Value da 60% a 70% (IRS di riferimento + spread 0,85%)</p> <p><b>3,330 %</b> 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> |
|              | 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   |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria   | Nessuna   |
|              |   | Perizia tecnica   | Nessuna   |
|              |   | Altro   | -   |
|              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica  | -   |
|              |   | Incasso rata  | € 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)   |
|              |   | Invio comunicazioni   | - in forma cartacea: gratuito<br>- 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   | -   |



|                              |                        |                                   |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | 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) | 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 ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bancapassadore.it](http://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:

|                               | <b>Se acquistati attraverso la banca</b>  |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | Nessuna   |
| <b>Istruttoria</b>            | Nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Secondo tariffario notai  |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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. |
| <b>Altro</b>                  | -   |

- **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 scadenze 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancapassadore.it](http://www.bancapassadore.it) della banca.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

6,719% per operazioni a 5 anni e per un capitale di € 100.000  
 6,348% per operazioni a 10 anni e per un capitale di € 100.000  
 6,487% per operazioni a 15 anni e per un capitale di € 100.000  
 6,690% per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000  
 6,652% per operazioni a 25 anni e per un capitale di € 100.000  
 6,627% 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 | <b>5,723%</b> annuo per operazioni a 5 e 10 anni<br><b>5,973%</b> annuo per operazioni a 15 anni<br><b>6,223%</b> annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni<br><br><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       | <b>Euribor 6 mesi base 360</b><br>media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore".<br>Valore attuale del parametro: 2,223%<br><br>o, in alternativa<br><br><b>Tasso BCE</b> (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea)<br>Valore attuale del parametro: 2,40%              |



|  |                                       |   |
|--|---------------------------------------|---|
|  | Spread                                | Per mutui indicizzati all' <b>Euribor 6 mesi base 360</b><br>3,50% annuo per operazioni a 5 e 10 anni<br>3,75% annuo per operazioni a 15 anni<br>4,00% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni<br><br>Per mutui indicizzati al <b>Tasso BCE</b><br>3,323% annuo per operazioni a 5 e 10 anni<br>3,573% annuo per operazioni a 15 anni<br>3,823% 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   |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria   | 1,50% dell'importo erogato  |
|              |   | Perizia tecnica   | Vedi "altre spese da sostenere"   |
|              |   | Altro   | -   |
|              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica  | -   |
|              |   | Incasso rata  | € 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)   |
|              |   | Invio comunicazioni   | - in forma cartacea: gratuito<br>- 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   | -   |

|                              |                        |                                   |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | 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 05 2025 | 2,223% |
| 01 04 2025 | 2,388% |
| 01 03 2025 | 2,482% |
| 01 02 2025 | 2,612% |
| 01 01 2025 | 2,646% |



**Tasso BCE**

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 23 04 2025 | 2,400% |
| 12 03 2025 | 2,650% |
| 05 02 2025 | 2,900% |
| 18 12 2024 | 3,150% |
| 23 10 2024 | 3,400% |

**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 (*) (**) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| 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](http://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:

|                               | <b>Se acquistati attraverso la banca</b>  |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | Secondo tariffario periti   |
| <b>Istruttoria</b>            | Nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Secondo tariffario notai  |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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. |
| <b>Altro</b>                  | -   |

- **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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancapassadore.it](http://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)**

**3,359%** per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000, se Loan to Value da 70% a 80%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento di 100.000,00 euro e periodicità rata mensile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese, il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. 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

|              | <b>VOCI</b>                       | <b>COSTI</b>  |
|--------------|-----------------------------------|---|
|              | 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   |
| <b>TASSI</b> | Tasso di interesse nominale annuo | <b>3,223%</b> annuo se Loan to Value da 70% a 80%<br><b>3,073%</b> annuo se Loan to Value da 60% a 70%<br><b>2,923%</b> annuo se Loan to Value minore di 60%<br><br><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       | <b>Euribor 6 mesi base 360</b><br>media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore".<br>Valore attuale del parametro: 2,223%   |

|  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
|  | Spread                                | - Se Loan to Value da 70% a 80%: 1,00 %<br>- Se Loan to Value da 60% a 70%: 0,85 %<br>- 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  |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria   | Nessuna   |
|              |   | Perizia tecnica   | Nessuna   |
|              |   | Altro   | -   |
|              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica  | -   |
|              |   | Incasso rata  | € 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)   |
|              |   | Invio comunicazioni   | - in forma cartacea: gratuito<br>- 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   | -   |

|                              |                        |                                   |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | 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 05 2025 | 2,223% |
| 01 04 2025 | 2,388% |
| 01 03 2025 | 2,482% |
| 01 02 2025 | 2,612% |
| 01 01 2025 | 2,646% |

**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 (*) (**) |
|------------------------------|---------------------------------|---------------|--|---|---|
| 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](http://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   |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | -   |
| <b>Istruttoria</b>            | Nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Secondo tariffario notai  |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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. |
| <b>Altro</b>                  | -   |

- **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 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancapassadore.it](http://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)**

6,719% per operazioni a 5 anni e per un capitale di € 100.000  
6,348% per operazioni a 10 anni e per un capitale di € 100.000  
6,487% per operazioni a 15 anni e per un capitale di € 100.000  
6,690% per operazioni a 20 anni e per un capitale di € 100.000  
6,652% per operazioni a 25 anni e per un capitale di € 100.000  
6,627% 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

|  | <b>VOCI</b>                  | <b>COSTI</b>  |
|--|------------------------------|---|
|  | 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   |

|              |                                       |  |
|--------------|---------------------------------------|--|
| <b>TASSI</b> | Tasso di interesse nominale annuo     | <b>5,723%</b> annuo per operazioni a 5 e 10 anni<br><b>5,973%</b> annuo per operazioni a 15 anni<br><b>6,223%</b> annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni<br><br><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           | <b>Euribor 6 mesi base 360</b><br>media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore".<br>Valore attuale del parametro: 2,223%  |
|              | Spread                                | Per mutui indicizzati all' <b>Euribor 6 mesi base 360</b><br>3,50% annuo per operazioni a 5 e 10 anni<br>3,75% annuo per operazioni a 15 anni<br>4,00% annuo per operazioni a 20, 25 o 30 anni<br><br>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 <b>almeno due classi</b> , lo spread applicato sarà ridotto di <b>0,10</b> punti percentuali. Nei casi in cui l'incremento fosse <b>oltre la classe C</b> , lo sconto sullo spread applicato sarà di <b>0,15</b> 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  |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria   | 1,50% dell'importo erogato  |
|              |   | Perizia tecnica   | Vedi "altre spese da sostenere"   |
|              |   | Altro   | -   |
|              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica  | -   |
|              |   | Incasso rata  | € 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)   |
|              |   | Invio comunicazioni   | - in forma cartacea: gratuito<br>- 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   | -   |



|                                  |                        |                                   |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO DI<br/>AMMORTAMENTO</b> | 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 05 2025 | 2,223% |
| 01 04 2025 | 2,388% |
| 01 03 2025 | 2,482% |
| 01 02 2025 | 2,612% |
| 01 01 2025 | 2,646% |

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 (*) (**) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| 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](http://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   |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | Secondo tariffario periti   |
| <b>Istruttoria</b>            | Nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Secondo tariffario notai  |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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. |
| <b>Altro</b>                  | -   |

- **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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancapassadore.it](http://www.bancapassadore.it) della banca.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

| <b>QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO</b>  |  |
|---|--|
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>   |  |
| 6,614% per operazioni di durata iniziale 10 anni e per un capitale di € 100.000   |  |
| 6,754% per operazioni di durata iniziale 15 anni e per un capitale di € 100.000   |  |
| 6,690% 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. <u>Per i mutui a tasso variabile il taeg ha un valore meramente indicativo.</u> |  |

|              | <b>VOCI</b>                       | <b>COSTI</b>  |
|--------------|-----------------------------------|---|
|              | Importo massimo finanziabile      | Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.   |
|              | Durata                            | <b>- mutuo a 10 anni :</b><br>minimo 5 anni – massimo 20 anni<br><b>- mutuo a 15 anni :</b><br>minimo 10 anni – massimo 25 anni<br><b>- mutuo a 20 anni :</b><br>minimo 15 anni – massimo 30 anni   |
| <b>TASSI</b> | Tasso di interesse nominale annuo | <b>5,973%</b> annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni<br><b>6,223%</b> annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni.<br><br><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       | <b>Euribor 6 mesi base 360</b><br>media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore".<br>Valore attuale del parametro: 2,223%<br><br>o, in alternativa<br><br><b>Tasso BCE</b> (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea)<br>Valore attuale del parametro: 2,40% |



|  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
|  | Spread                                | Per mutui indicizzati all' <b>Euribor 6 mesi base 360</b> :<br>- 3,75% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni<br>- 4,00% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni<br><br>Per mutui indicizzati al <b>Tasso BCE</b><br>- 3,573% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni<br>- 3,823% 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  |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria   | 1,50% dell'importo erogato  |
|              |   | Perizia tecnica   | Vedi "altre spese da sostenere"   |
|              |   | Altro   | -   |
|              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica  | -   |
|              |   | Incasso rata  | € 3,00 (con addebito automatico in C/C e/o con pagamento per cassa)   |
|              |   | Invio comunicazioni   | - in forma cartacea: gratuito<br>- 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   | -   |

|                              |                        |                                   |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | 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 05 2025 | 2,223% |
| 01 04 2025 | 2,388% |
| 01 03 2025 | 2,482% |
| 01 02 2025 | 2,612% |
| 01 01 2025 | 2,646% |



**Tasso BCE**

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 23 04 2025 | 2,40%  |
| 12 03 2025 | 2,650% |
| 05 02 2025 | 2,900% |
| 18 12 2024 | 3,150% |
| 23 10 2024 | 3,400% |

**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 (*) (**) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| 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](http://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   |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | Secondo tariffario periti   |
| <b>Istruttoria</b>            | Nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | Secondo tariffario notai  |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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. |
| <b>Altro</b>                  | -   |

- **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](mailto:ufficio.reclami@bancapassadore.it); pec: [ufficio.reclami@pec.passadore.it](mailto: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](http://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](http://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](http://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](http://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 implicano 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.<br>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. |