



BANCA PASSADORE & C.

BANCA PRIVATA INDIPENDENTE FONDATA NEL 1888
GENOVA

FOGLIO INFORMATIVO

Mutui Ipotecari

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 ORDINARIO

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

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Struttura e funzione economica

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

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

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

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;

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

- Tipologia di tasso: fisso o variabile.

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

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

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

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

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

CONDIZIONI ECONOMICHE

● **MUTUO A TASSO FISSO**

VOCI	COSTI
Valore del tasso (massimo):	7,00% annuo

- Piano di ammortamento riferito al capitale di Euro 100.000 :

Anni	Tipo rata	N.Rate	Rata posticipata costante (*)	TAEG (**)
10	mensile	120	€ 1.161,08	7,714%
10	semestrale	20	€ 7.036,11	7,534%

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

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

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

● **MUTUO A TASSO VARIABILE**

VOCI	COSTI
Criterio di indicizzazione:	parametro di riferimento + spread
Parametro di riferimento:	EURIBOR 6 Mesi Media % del mese precedente
Valore attuale del parametro:	3,900%
Periodicità revisione parametro:	semestrale il 01/07 e il 01/01
Spread (massimo):	4,00% annuo
Tasso attuale d'ingresso (massimo)*:	7,900% annuo
*Nei periodi in cui il parametro di riferimento dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari al valore dello spread	





- Piano di ammortamento riferito al capitale di Euro 100.000 :

Anni	Tipo rata	N.Rate	Rata posticipata costante (*)	TAEG (**)
5	mensile	60	€ 2.022,86	9,066%
5	semestrale	10	€ 12.298,43	8,803%
10	mensile	120	€ 1.208,00	8,687%
10	semestrale	20	€ 7.325,63	8,477%

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

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

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

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

● SPESE E CONDIZIONI DI GESTIONE

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

● Spese e condizioni per lo scioglimento del rapporto

- Penale per estinzione anticipata totale o parziale (omnicomprensiva):

1% sul debito residuo per operazioni a tasso variabile

3% sul debito residuo per operazioni a tasso fisso

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

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

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

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

Resta inteso che il beneficio derivante dall'applicazione delle misure massime delle penali non può essere comunque inferiore a 0,20 punti percentuali per i mutui di cui al punto 1), 0,25 punti percentuali per i mutui di cui al punto 2), 0,15 punti percentuali per i mutui di cui al punto 3)

(Al fine di comprovare la ricorrenza delle condizioni che consentono la riduzione della penale nei limiti predetti, i mutuatari faranno pervenire alla banca o ai soggetti mutuanti una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, contenente l'attestazione dei requisiti previsti).

“Portabilità del mutuo”

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

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





RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (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

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

