



BANCA PASSADORE & C.
BANCA PRIVATA INDIPENDENTE FONDATA NEL 1888

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Ipotecario - Consumatori

Aggiornato al 1 settembre 2010

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

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



MUTUO IPOTECARIO - CONSUMATORI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Passadore & C. S.p.A.

Via Ettore Vernazza 27 - 16121 - Genova

Tel.: 010 5393247 – Fax: 010 5393399

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

Iscritta all'albo delle banche N.1094

CHE COS'È 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)

6,070% per operazioni a 10 anni e per un capitale di €100.000

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.



	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	10
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	5,750% annuo per operazioni 10 anni
	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	0,5% dell'importo erogato con un minimo di € 270,00
		Perizia tecnica	
	Altro		-
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica		-
	Incasso rata		€ 2,50 (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

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
5,75 %	10	€ 1.097,69

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

- **Imposte per iscrizione ipoteca:** 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)

3,202%	per operazioni a 5 anni e per un capitale di €100.000
3,099%	per operazioni a 10 anni e per un capitale di €100.000
3,320%	per operazioni a 15 anni e per un capitale di €100.000
3,558%	per operazioni a 20 anni e per un capitale di €100.000

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	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 o 20 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	2,898% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 3,148% annuo per operazioni a 15 anni 3,398% annuo per operazioni a 20 anni
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 360 media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 1,148% o, in alternativa Tasso BCE (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea) Valore attuale del parametro: 1,00%
	Spread	Per mutui indicizzati all' Euribor 6 mesi base 360 1,75% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 2,00% annuo per operazioni a 15 anni 2,25% annuo per operazioni a 20 anni Per mutui indicizzati al Tasso BCE 1,898% annuo per operazioni a 5 e 10 anni 2,148% annuo per operazioni a 15 anni 2,398% annuo per operazioni a 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	0,5% dell'importo erogato con un minimo di € 270,00
		Perizia tecnica	Vedi "altre spese da sostenere"
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 2,50 (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 09 2010	1,148%
01 08 2010	1,095%
01 07 2010	1,007%
01 06 2010	0,980%
01 05 2010	0,953%

Tasso BCE

Data	Valore
01 09 2010	1,000%
01 08 2010	1,000%
01 07 2010	1,000%
01 06 2010	1,000%
01 05 2010	1,000%

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 (*)
2,898 %	5	€ 1.792,34	€ 1.882,45	€ 1.741,86
2,898 %	10	€ 960,91	€ 1.055,68	€ 908,98
3,148 %	15	€ 697,72	€ 798,52	€ 643,51
3,398 %	20	€ 574,73	€ 682,14	€ 517,81

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

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

- **Imposte per iscrizione ipoteca:** 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)

3,356% per operazioni di durata iniziale 10 anni e per un capitale di €100.000

3,577% per operazioni di durata iniziale 15 anni e per un capitale di €100.000

3,558% per operazioni di durata iniziale 20 anni e per un capitale di €100.000

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un esperto.
	Durata	<ul style="list-style-type: none"> - 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	3,148% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni 3,398% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 360 media % del mese precedente rilevato su "Il Sole 24 Ore". Valore attuale del parametro: 1,148% o, in alternativa Tasso BCE (tasso operazioni di rifinanziamento principale Banca Centrale Europea) Valore attuale del parametro: 1,00%



	Spread	Per mutui indicizzati all' Euribor 6 mesi base 360 : - 2,00% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni - 2,25% annuo per operazioni di durata iniziale 15 o 20 anni Per mutui indicizzati al Tasso BCE - 2,148% annuo per operazioni di durata iniziale 10 anni - 2,398% 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	0,5% dell'importo erogato con un minimo di € 270,00
		Perizia tecnica	Vedi "altre spese da sostenere"
		Altro	-
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	-
		Incasso rata	€ 2,50 (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 09 2010	1,148%
01 08 2010	1,095%
01 07 2010	1,007%
01 06 2010	0,980%
01 05 2010	0,953%



**Tasso BCE**

Data	Valore
01 09 2010	1,000%
01 08 2010	1,000%
01 07 2010	1,000%
01 06 2010	1,000%
01 05 2010	1,000%

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 (*)
3,148 %	10	€ 972,45	invariata	invariata
3,398 %	15	€ 709,88	invariata	invariata
3,398 %	20	€ 574,73	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 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

- **Imposte per iscrizione ipoteca:** 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 in Via Ettore Vernazza, 27 16121 GENOVA, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

- *Conciliatore Bancario Finanziario* (Via delle Botteghe Oscure, 54 - 00186 Roma). Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiedere alla banca.

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.
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 e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.