

FINANZIAMENTI
MUTUI
**MUTUI IPOTECARI ORDINARI E FONDIARI
PER LE IMPRESE**
310
INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica	Banca Padova Credito Cooperativo S.C.
Sede legale ed amministrativa	Via Caltana n. 7 – 35011 Campodarsego (Padova)
Telefono e Fax	Tel. +39 049 9290111 e Fax. +39 049 9290340
Indirizzo e-mail	info@bancapadovana.it
Indirizzo Sito Internet	www.bancapadovana.it
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la B.d'Italia	n. 218.8.0
Codice ABI	08429
Codice BIC	PDCCIT2P
Iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente	n. A162415
Numero di iscrizione all' ISVAP – Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo -	n. D000088266
Numero di iscrizione al Registro delle imprese	Camera di Commercio di Padova n. 00331430280
Sistemi di garanzia cui la banca aderisce:	- Aderente al "Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo" - Aderente al "Fondo Nazionale di Garanzia" (Art. 62, comma 1 D.lgs 27.07.1996 n. 415)

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Finanziamenti rivolti alle imprese per l'acquisto di beni durevoli del tipo: immobili, impianti, linee di produzione, macchinari, veicoli industriali, brevetti, software, campagne pubblicitarie, etc.

Struttura e funzione economica del mutuo ipotecario e del mutuo fondiario
Mutuo ipotecario:

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso; il prestito è garantito da ipoteca su immobili. L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

Mutuo fondiario:

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna al cliente una somma di denaro, con impegno del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi); il prestito è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione etc.). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo ipotecario
RISCHIO DI TASSO
In caso di tasso variabile indicizzato

Il mutuo ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

RISCHIO DI CAMBIO

Nel mutuo ipotecario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

FINANZIAMENTI
MUTUI
**MUTUI IPOTECARI ORDINARI E FONDIARI
PER LE IMPRESE**
310
CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE
Tasso variabile (EURIBOR 6 mesi)

 Il tasso è determinato dal parametro Euribor 6/mesi (*vedi legenda in ultima pagina*) valore medio del mese precedente rispetto alla stipula del contratto (arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori), aumentato del seguente spread prefissato:

+ 6,00 %

Tasso Soglia minima

3,50 %

Decorrenza indicizzazione e determinazione del tasso variabile successivo:

- indicizzazione del tasso successivo avviene semestralmente con le seguenti decorrenze:
 - con contratto stipulato dal 15.02 al 14.08, la prima data di variazione è al 15/10 successivo;
 - con contratto stipulato dal 15.08 al 14.02, la prima data di variazione è al 15/04 successivo;
- il parametro di riferimento (Euribor 6 mesi – su base 365), per la determinazione del tasso variabile successivo, viene rilevato il 31 marzo e il 30 settembre di ogni anno da "Il Sole 24 ore" e aumentato dello spread prefissato:

- Euribor 6 mesi: - ultimo valore assunto Media % (su base 365) mese Settembre 2011

1,760 %

- valore precedente Media % (su base 365) mese Marzo 2011

1,489 %

Interessi di mora oltre il tasso in vigore

4,000 %

Durata: - minima

5 anni

- massima

20 anni

In ogni caso la scadenza del mutuo non potrà superare il limite di 70 anni di età del cliente

Spese e commissioni:

- istruttoria pratica :

0,40% min. 200,00 €

(piu' eventuale recupero spese inerenti a visure ipocatastali, camerale, protesti, C.R., etc, nei limiti massimi previsti dal foglio informativo 495)

- spese di perizia (calcolate sul valore dell'immobile)

0,30% min. 250,00 €

(In caso di richiesta di perizia da parte della banca viene richiesta una cauzione a titolo di anticipo per "spese di perizia" pari a 250,00 euro e "spese di istruttoria" pari a 100,00 euro. La quota totale verrà addebitata in conto anche per mancato accoglimento della richiesta o in caso di rinuncia del finanziamento da parte del cliente)

- spese di istruttoria per variazione pratica (in alternativa alle spese istruttoria suindicate)

0,20 % min. 100,00 €

- atto di accollo / variazione mutuo

150,00 €

- a carico del cliente, tasso annuo lordo polizza assicurazione incendio, sul valore assicurato (competenza Banca: spread 0,010 %, commissioni sul premio imponibile 22,50%)

0,045 %

- commissione per erogazione immediata

0,200 %

 - compenso rimborsi / estinzioni anticipate (*sul capitale anticipatamente rimborsato*)

2,000 %

(non applicata qualora si verifichi la fattispecie dell'Art. 7 D.L. 7/2007 – conv. L. 40/2007)

- cancellazione / restrizione ipoteca (esclusa parcella notaio)

150,00 €

(non applicata qualora si verifichi la fattispecie dell'Art. 13 comma 8 sexies e segg., D.L. 7/2007 – conv. L. 40/2007)

- rinnovo ipoteca (esclusa parcella notaio)

150,00 €

- commissioni per addebito automatico rata mutuo in c/c

2,50 €

- spese avviso con addebito manuale rata mutuo in c/c

3,50 €

- Imposta sostitutiva Art. 18 DPR 601/73 per rivalsa (oltre il breve)

0,250 %

- spese di trasferta: - stipula presso la Sede della Banca

0,00 €

- stipula nella provincia di Padova

150,00 €

- stipula fuori provincia di Padova

 da concordare
max 500,00 €

- spese per rilascio dichiarazioni

 comm. forfettaria per
singola dichiarazione
100,00 €

- spese per invio comunicazioni

0,00 €

Valuta accreditata

data stipula

Calcolo degli interessi

 con rif. all'anno
commerciale

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) in base al tasso del tipo di mutuo suindicato:

- tipo "a" - es. 100.000,00 € per 10 anni rate mensili

8,379 %

- tipo "b" - es. 100.000,00 € per 15 anni rate mensili

8,303 %

(il tasso si riferisce all'Euribor 6/M ultimo valore assunto più lo spread previsto)

FINANZIAMENTI
MUTUI
**MUTUI IPOTECARI ORDINARI E FONDIARI
PER LE IMPRESE**
310
ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso omnicomprendivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2,00 % del capitale anticipatamente rimborsato. Il compenso non viene applicato qualora si verifichi la fattispecie dell'Art. 7 D.L. 7/2007 – conv. L. 40/2007).

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Il tempo massimo di chiusura del rapporto contrattuale, a decorrere dal momento in cui alla banca sia stato corrisposto tutto il dovuto, è di 15 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati alla Banca Padova Credito Cooperativo s.c., Gestione Reclami, via Caltana 7 – 35011 Campodarsego (PD), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Indirizzo di posta elettronica: reclami@bancapadovana.it.

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

- Arbitro Bancario Finanziario (A.B.F.). 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. Se sorge una controversia con la Banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure 54, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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 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.

FINANZIAMENTI	MUTUI IPOTECARI ORDINARI E FONDIARI PER LE IMPRESE	310
MUTUI		

Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 spese, ad esempio, spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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 non sia superiore.