

FINANZIAMENTI

MUTUO FONDIARIO PER LA CASA DI ABITAZIONE

315.03

MUTUI

TASSO VARIABILE BCE

## 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	<a href="mailto:info@bancapadovana.it">info@bancapadovana.it</a>
Indirizzo Sito Internet	<a href="http://www.bancapadovana.it">www.bancapadovana.it</a>
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)

## CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

**Mutuo a tasso 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.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (tasso soglia minimo). In questo caso, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo

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 della banca [www.bancapadovana.it](http://www.bancapadovana.it).

**FINANZIAMENTI**
**MUTUO FONDIARIO PER LA CASA DI ABITAZIONE**
**315.03**
**MUTUI**
**TASSO VARIABILE BCE**
**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Durata	TAEG
10 anni	<b>3,701 %</b>
15 anni	<b>3,656 %</b>
20 anni	<b>3,634 %</b>
25 anni	<b>4,139 %</b>

Il TAEG è riportato in via meramente esemplificativa ed è calcolato su un finanziamento di 100.000 euro con il tasso, e la frequenza rate previsti nella tabella "Calcolo esemplificativo dell'importo della rata"

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80 % del valore dell'immobile
	Durata	minima: superiore a 18 mesi massima: 30 anni  In ogni caso la scadenza del mutuo non potrà superare il limite di 70 anni di età del cliente.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso soglia minimo applicato 2,50 %  Il tasso di interesse iniziale è determinato prendendo come base il tasso BCE/TORP "Tasso minimo di offerta sulle Operazioni di Rifiinanziamento Principali dell'Eurosistema" stabilito dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, con rilevazione puntuale effettuata al momento dell'erogazione, arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.  Il tasso di interesse successivo, viene adeguato periodicità semestrale prendendo il valore in vigore (stabilito dalla BCE) al 31 marzo e al 30 settembre di ogni anno (aumentato dello spread prefissato), con le seguenti decorrenze: - con contratto stipulato tra il 15 febbraio e il 14 agosto, la prima data di variazione è al 15 ottobre successivo; - con contratto stipulato tra il 15 agosto e il 14 febbraio, la prima data di variazione è al 15 aprile successivo
	Parametro di indicizzazione	B.C.E. /T.O.R.P.
	Spread	fino a 20 anni: 2,00 % oltre 20 anni: 2,50 %
	Tasso di interesse di preammortamento	stesso tasso previsto per l'ammortamento
	Tasso di mora	oltre il tasso in vigore: 3,00 %

**FINANZIAMENTI**
**MUTUO FONDIARIO PER LA CASA DI ABITAZIONE**
**315.03**
**MUTUI**
**TASSO VARIABILE BCE**

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	per importi: - fino a 20.000,00 € 60,00 € - da 20.000,00 fino a 50.000,00 € 130,00 € - oltre 50.000,00 € 0,20% min. 210,00 € (vedi nota successiva)
		Perizia tecnica	calcolate sul valore dell'immobile: - spese 0,30 % min. 250,00 € In caso di richiesta di perizia da parte della banca è 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 sarà addebitata in conto anche per mancato accoglimento della richiesta o in caso di rinuncia del finanziamento da parte del cliente.
		Assicurazione Immobile	A carico del cliente: - tasso annuo lordo polizza assicurazione incendio, sul valore assicurato 0,045 %  Competenza banca: - spread 0,010 % - commissioni sul premio imponibile 22,50 %
		Erogazione immediata	commissione sull'importo del mutuo: 0,200 %
		Spese di trasferta	con stipula presso la sede della Banca: 0,00 € con stipula nella provincia di Padova: 150,00 € con stipula fuori provincia di Padova: da concordare max. 500,00 €
		Recupero altre spese	Eventuali spese inerenti a visure ipocatastali, camerali, protesti, C.R., etc. vengono recuperate nei limiti massimi previsti dal foglio informativo 495.
		Imposte	Imposta sostitutiva art. 18 DPR 601/73 per rivalsa (oltre il breve termine): 0,25 % / 2,00 %
		Valuta accredito importo	data stipula
		<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica
	Incasso rate		con addebito automatico in c/c: 0,00 € con addebito manuale in c/c (con avviso): 3,00 €
	Invio comunicazioni		0,00 €
	Cancellazione /Restrizione ipoteca		esclusa la parcella del notaio: 150,00 € Non si applica qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 7 D.L. 7/2007 – conv. L. 40/2007)
	Accollo / Variazione mutuo		100,00 €
	Spese di istruttoria per variazione pratica		In alternativa alle spese di istruttoria indicate tra "Spese stipula contratto" 0,200% 100,00 €
Sospensione pagamento rate	0,00 €		
Compenso rimborsi Estinzione anticipate	sul capitale anticipatamente rimborsato: 2,00 % Non applicata qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 7 D.L. 7/2007 – conv. L. 40/2007.		
Rinnovo ipoteca	esclusa parcella del notaio: 150,00 €		
Rilascio dichiarazioni	forfettaria per singola dichiarazione 100,00 €		
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento "francese" Calcolo degli interessi: con riferimento all'anno commerciale	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	a scelta del cliente: mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale, annuale.	

**FINANZIAMENTI**
**MUTUO FONDIARIO PER LA CASA DI ABITAZIONE**
**315.03**
**MUTUI**
**TASSO VARIABILE BCE**
**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Parametro di Riferimento	Data	Valore
B.C.E. / TORP	dal 13.07.2011 alla data di aggiornamento del presente foglio	1,50 %

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
3,50 %	10	988,86 €	1.066,70 €	951,30 €
3,50 %	15	714,88 €	804,27 €	672,54 €
3,50 %	20	579,96 €	678,05 €	534,21 €
4,00 %	25	527,84 €	636,40 €	453,65 €

(\*) Calcolato sulla base dell'ultimo valore assunto del parametro di riferimento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro 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.bancapadovana.it](http://www.bancapadovana.it).

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

- Perizia tecnica (vedi "spese per la stipula del contratto")
- Assicurazione immobile ( " " " " " " " " )
- Imposta sostitutiva ( " " " " " " " " )
- Adempimenti notarili
- Imposte per iscrizione d'ipoteca

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria: di norma 45 giorni (dalla presentazione della documentazione alla stipula del contratto)  
Disponibilità dell'importo: di norma, 30 giorni (dalla stipula del contratto alla effettiva messa a disposizione della somma)

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI, AUTOREGOLAMENTAZIONI**
**Estinzione anticipata**

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

**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 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 Credit 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](mailto: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:

**FINANZIAMENTI**
**MUTUO FONDIARIO PER LA CASA DI ABITAZIONE**
**315.03**
**MUTUI**
**TASSO VARIABILE BCE**

- Arbitro Bancario Finanziario" (A.B.F.). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://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**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. BCE (TORP): tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea, pubblicato sulla home page del sito <a href="http://www.bancaditalia.it">www.bancaditalia.it</a>
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Globale (TAEG) Effettivo</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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.