

**FINANZIAMENTI**
**MUTUI**
**MUTUO FONDIARIO CANTIERE**
**320**
**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)

**CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI**

**Il finanziamento è rivolto in particolar modo alle imprese immobiliari ed edili che devono costruire dei complessi immobiliari di diversa tipologia o che intendono ristrutturare tali complessi immobiliari.**

**Sruttura e funzione economica del 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. Al cliente viene reso noto l'Indicatore Sintetico di Costo (ISC), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a carico del cliente medesimo espresso in percentuale annua del credito concesso.

**Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo fondiario**
**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.

**CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE**

<b>Tasso variabile (EURIBOR 6 mesi)</b>	
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	+ 6,000 (soglia minima 4,000)
<b>Preammortamento: (EURIBOR 6 mesi)</b>	+ 6,000
L'Euribor 6/M si riferisce al valore medio del mese precedente rispetto alla stipula del contratto, arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori (Le modalità di applicazione del tasso sono uguali a quelle previste per il mutuo – vedi paragrafo "Decorrenza, indicizzazione e determinazione del tasso variabile successivo")	
- commissione disponibilità fondi su base trimestrale	0,250%
- liquidazione degli interessi	trimestrale

**FINANZIAMENTI**
**MUTUI**
**MUTUO FONDIARIO CANTIERE**
**320**
**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 %

**Importo minimo**

200.000,00 €

**Durata minima**

3 anni

**Durata massima**

30 anni compreso il periodo di preammortamento di massimo 2 anni

**Spese, Commissioni e altri oneri:**

- istruttoria pratica (atto unico o condizionato)  
(piu' eventuale recupero spese inerenti a visure ipocatastali, camerali, protesti, C.R., etc, nei limiti massimi previsti dal foglio informativo 495)

 0,30 %  
min. 500,00 €

**- 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 verra addebitata in conto anche per mancato accoglimento della richiesta o in caso di rinuncia del finanziamento da parte del cliente)

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

 0,10 %  
min. 100,00 €

**- atto di accollo /variazione mutuo**

150,00 €

**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 %

**- per ogni stato di avanzamento (compreso il definitivo o saldo) :**

150,00 €

- per ditte

100,00 €

- per privati

**- compenso rimborsi / estinzioni anticipate (sul capitale anticipatamente rimborsato) (non applicata qualora si verifichi la fattispecie dell'Art. 7 D.L. 7/2007 – conv. L. 40/2007)**

2,000 %

**- cancellazione / restrizione ipoteca (esclusa parcella notaio)**

150,00 €

**- rinnovo ipoteca (esclusa parcella notaio)**

150,00 €

**- commissioni per addebito automatico rata mutuo in c/c**

2,50 €

**- commissione per pagamento rata mutuo allo sportello**

3,50 €

**- imposta sostitutiva DPR 601/73 per rivalsa (oltre il breve)**

0,250 % / 2,000 %

**- 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 accreditato: - ipotecari**

data stipula

- chirografari

data sottoscriz. contratto

**Calcolo degli interessi**

 con rif. all'anno  
commerciale

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG), sul tasso iniziale suindicato:**

es. con tasso variabile successivo per 200.000,00 € e n. 360 rate mensili

4,434 %

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

**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.

**FINANZIAMENTI**
**MUTUI**
**MUTUO FONDIARIO CANTIERE**
**320**
**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](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:

- 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>Ammortamento</b>	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
<b>EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)</b>	Tasso interbancario dei Paesi aderenti alla terza fase dell'UEM, rilevato dalla Federazione Bancaria Europea attraverso le quotazioni di un panel di 64 banche di riferimento attive nell' area dell'euro (7 italiane).
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</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>Interesse di mora</b>	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
<b>Piano di ammortamento</b>	E' il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.
<b>Preammortamento</b>	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
<b>Parametro di riferimento (di indicizzazione)</b>	Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.
<b>Rata</b>	Pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di mutuo.
<b>Terzo datore di ipoteca</b>	Soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.