MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 01-07-2008

Ai sensi della delibera C.I.C.R. del 4 marzo 2003 e delle Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia del 25/07/2003

PARTE I: INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare Etica Società Cooperativa per Azioni – Sede Legale e Amministrativa: Via Niccoló Tommaseo, 7 35131 Padova - Sito Internet: www.bancaetica.it - Codice ABI 05018 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al numero 5399 - Codice Fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 02622940233 - Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari in qualità di Capogruppo - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capitale Sociale e riserve al 31/12/2007 € 24.986.763

PARTE II: CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Struttura e Funzione Economica

Si tratta di un finanziamento garantito da ipoteca su immobili.Il pagamento periodico delle rate è comprensivo di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso variabile o misto. La forma di finanziamento prescelta dalla banca è attualmente a tasso variabile. Tipologia di finanziamento dedicato alle persone fisiche.

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, qualora il prestito finalizzato sia a tasso fisso;
- nel caso di mutuo a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente;
- nel caso di mutuo 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;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto.

PARTE III: CONDIZIONI ECONOMICHE

E' possibile da parte delle persone fisiche socie richiedere mutui unicamente laddove vi siano uffici di Banca Popolare Etica (filiali e banchieri ambulanti).

Il richiedente dev'essere:

1. Socio di Banca Etica,
2. Titolare di conto corrente presso Banca Popolare Etica,
3. Non deve presentare protesti e/o pregiudizievoli a carico.

Esclusivamente per gli immobili civili e/o commerciali ultimati, ovvero abitazioni con categoria catastale da A/1 a A/9 e A/11 e per le eventuali pertinenze limitatamente alle seguenti categorie C/2, C/6 e C/7, escluse le abitazioni di lusso come definite dal D.M. del 2/8/1969 - G.U. n. 218 del 27/8/1969

IMPORTO:

- fino al 100% dell'importo di compravendita;
- fino al 100% del costo delle opere, compreso il costo del terreno, per gli immobili in costruzione;
- con un massimo di € 250.000.

GARANZIE:

Ipoteca di primo grado pari al 150% dell'importo del mutuo

ASSICURAZIONE:

E' obbligatoria l'assicurazione incendio e scoppio, sull'immobile ipotecando, con vincolo a favore della Banca Popolare Etica per una durata pari a quella del mutuo e per un importo pari al valore di ricostruzione (escluso il valore del terreno).

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA

TASSI VARIABILI	
Durata fino a 10 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 0,75 punti percentuali
Durata fino a 15 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*)+ 0,80 punti percentuali
Durata fino a 20 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*)+ 0,85 punti percentuali
Durata fino a 25 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*)+ 0,90 punti percentuali
Durata fino a 30 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 0,95 punti percentuale
TASSI FISSI	
Durata fino a 10 anni	IRS 10 anni + 0,75 punti percentuale
Durata fino a 15 anni	IRS 15 anni + 0,80 punti percentuale
Durata fino a 20 anni	IRS 20 anni + 0,85 punti percentuale
Durata fino a 25 anni	IRS 25 anni + 0,90 punti percentuale
Durata fino a 30 anni	IRS 30 anni + 0,95 punti percentuale
TASSO DI MORA	
Tasso di mora	3 PUNTI IN PIU' DEL TASSO ORDINARIO DI AMMORTAMENTO IN VIGORE
AMMORTAMENTO	
Durata	MAX 30 ANNI
Rimborso	Rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di quota capitale e quota interessi; piano di ammortamento francese.
SPESE TRATTENUTE ALL'EROGAZIONE	
Spese di istruttoria	0,5% dell'importo del mutuo con un minimo di €150,00 ed un massimo di €260,00

ESTINZIONE	
Estinzione Mutuo	Ammessa sia in via parziale che totale
SPESE ACCESSORIE	
Invio avviso di scadenza (se richiesto)	€ 1,50
Perizia di stima da regolare direttamente al perito incaricato	a carico del cliente. La perizia viene redatta a cura della banca a mezzo tecnici di fiducia. Il costo a carico del cliente è variabile da piazza a piazza
Spese notarili da regolare direttamente al notaio rogante	a carico del cliente
ONERI FISCALI	
Per operazioni con durata superiore ai 18 mesi: imposta sostitutiva ai sensi D.P.R. n.601/73	0,25% sull'importo del finanziamento
Nei casi previsti dalla legge nr. 191/2004 di conversione del d.l. nr. 168/2004	2,00% sull'importo del finanziamento
ALTRE SPESE AGGIUNTIVE RELATIVE A:	
Spese per: svincolo, restrizione, postergazione, trasferimento, cancellazione (in caso di rilascio atto notarile di assenso), rinnovazione, annotamento di ipoteca e/o privilegio	€150,00 e €50,00 per ogni Conservatoria e Cancelleria in più
Accollo mutuo:	€100,00 (+0,10% dell'importo da accollare in caso di accollo privativo) oltre gli eventuali oneri notarili e peritali
Rilascio duplicato di quietanza	€15,00
Rilascio di estratto conto o piano di ammortamento	€25,00
Dichiarazione di sussistenza di credito o altri certificati	€50,00
Dichiarazione di interessi	€20,00
Comunicazione dei dati ai revisori di conti	€50,00

(*) Quotazione Euribor 3 mesi = media delle rilevazioni giornaliere dell'ultimo mese del trimestre solare valido per il trimestre solare successivo.

ALTRE INFORMAZIONI:

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA:

Preliminare, Planimetrie catastali, Estratti mappali, Atto di provenienza, Abitabilità, Relazione notarile preliminare ventennaleEventuale estratto matrimonio, Ultima busta paga e documentazione di reddito

Se in costruzione:copia progetto, concessione edilizia, computo metrico.

Banca Etica aderisce al codice di condotta volontario precontrattuale per i mutui casa e, pertanto, è possibile richiedere il prospetto informativo europeo standardizzato; presso il nostro Istituto sono disponibili esemplari del suddetto codice

Calcolo esemplificativo dell'importo di una rata indicativa.
MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA

TASSO FISSO

Nell'esempio sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo", calcolate applicando "l'IRS lettera" periodo di riferimento con valuta 01/07/2008, maggiorato dello spread riferito alla durata.

Esempio riferito a un capitale di Euro 50.000

DURATA MUTUO	TASSO FINITO	I.S.C. (Indicatore Sintetico di Costo)	FREQUENZA	RATA MUTUO
5 anni	5.89	6.382%	mensile	964.08€
10 anni	5.81	6.142%	mensile	550.34€
15 anni	5.91	6.197%	mensile	419.50€
20 anni	5.94	6.203%	mensile	356.49€
25 anni	5.94	6.188%	mensile	320.32€
30 anni	5.92	6.157%	mensile	297.21€

TASSO VARIABILE

Le rate del mutuo saranno variabili in funzione del diverso valore nel tempo del tasso Euribor di riferimento.

Nell'esempio sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo", calcolate applicando l'Euribor a 3 mesi pari al 5% con valuta 01/07/2008, maggiorate dello spread riferito alla durata.

Esempio riferito a un capitale di Euro 50.000

DURATA MUTUO	TASSO FINITO	I.S.C. (Indicatore Sintetico di Costo)	FREQUENZA	RATA MUTUO
5 anni	5.75	6.234%	mensile	960.84€
10 anni	5.75	6.079%	mensile	548.85€
15 anni	5.8	6.08%	mensile	416.54€
20 anni	5.85	6.108%	mensile	353.90€
25 anni	5.9	6.146%	mensile	319.10€
30 anni	5.95	6.189%	mensile	298.17€

PARTE IV: CLAUSOLE CONTRATTUALI

S'illustrano qui di seguito le clausole che recano i principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti tra banca e Cliente:
Requisito per la concessione del mutuo è l'apertura di un conto corrente presso Banca Popolare Etica.
La Banca si riserva la facoltà di modificare in qualsiasi momento le condizioni economiche applicate al presente rapporto rispettando in caso di variazioni in senso sfavorevole al cliente le prescrizioni dell'articolo 118 del Testo Unico Bancario.
Il cliente, ove abbia già ottenuto l'integrale erogazione del finanziamento e non sia inadempiente nei confronti della Banca, ha diritto di esercitare, con preavviso scritto di almeno quindici giorni, la facoltà di restituzione anticipata, totale o parziale, del prestito, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli altri oneri maturati sino al momento di esercizio di detta facoltà.
La banca in deroga all'art. 190 del Cod. Civ. potrà agire per il recupero dell'intero suo credito in via principale sui beni personali di ciascuno dei coniugi cointestatari.
Una volta estinta la quinta parte del debito originario la parte finanziata ha diritto ad una diminuzione proporzionale della somma iscritta ovvero la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati ove i beni residui vincolati rappresentino una garanzia sufficiente.
Per qualsiasi controversia che possa nascere dal presente contratto, quando il Cliente non sia consumatore ai sensi del Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206 Codice del Consumo, il Foro competente è quello di Padova o – a scelta della Banca – determinato in base agli artt. 18 e 20 c.p.c..Qualora invece il Cliente rivesta la qualità di Consumatore, il foro competente è determinato secondo le disposizioni di cui al sopra citato Codice del Consumo.
La parte finanziata è tenuta ad assicurare per tutta la durata del finanziamento e per i successivi due anni contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine ed altri eventi assicurabili e per valori reali i beni oggetto della garanzia con vincolo a favore della banca.

"Ufficio Reclami: La Banca aderisce all'accordo interbancario per la costituzione dell'ufficio reclami della clientela e dell'Ombudsman Bancario. E' istituito presso la sede della Banca l'Ufficio Reclami al quale il cliente potrà rivolgersi per iscritto. L'Ufficio Reclami provvederà a rispondere alle richieste entro sessanta giorni. Per maggiori informazioni è a disposizione l'Avviso recante le principali norme di trasparenza."

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

Ammortamento:
è il piano 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.Il piano di ammortamento francese prevede la restituzione in rate costituite da quota capitale crescente.
Preammortamento:
è 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.
Rata:
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.
Interesse di mora:
rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.
(in caso di tasso indicizzato.
Parametro di indicizzazione:
Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.
Terzo datore di ipoteca:
soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.
Spese di istruttoria:
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.
Spese di perizia:
Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Tasso fisso:
tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
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.
Indicatore sintetico di costo (I.S.C.):
è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.
Nel calcolo dell'I.S.C. sono ricompresi:
- il rimborso del capitale;
- il pagamento degli interessi;
- le spese di istruttoria;
- di revisione del finanziamento;
- di apertura e chiusura della pratica di credito;
- le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate(se stabilite dal creditore);
- le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito;
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito);
- ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

IRS lettera:
saggio nominale annuo di interesse pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05 superiore, quotazione due giorni lavorativi precedenti il giorno di stipula.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate):
Tasso di interesse, applicato ai prestiti in euro, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate a mezzogiorno su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation.

Da compilare solo in caso di offerta fuori sede, per l'identificazione del soggetto che entra in rapporto con il cliente.
Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig. con la qualifica di: Eventuale iscrizione all'Albo Unico dei Promotori Finanziari (provvedimento n. _____ del _____)