

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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 Niccolò Tommaseo, 7 - 35131 Padova
Sito Internet: www.bancaetica.it - E-mail: posta@bancaetica.it - Tel. 049 8771111 - 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 31/12/2008 € 26.104.304,00

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 rivedibile. Tipologia di finanziamento dedicato alle persone fisiche.

Il "MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE" è un mutuo, come sopra specificato, riservato a quegli interventi di ristrutturazione con criteri di efficienza che rispettino i parametri indicati nella sezione "condizioni economiche".

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;
- Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto.
- Va inoltre tenuto presente che il contratto di mutuo con clausola rivedibile è un mutuo che permette al cliente di modificare l'opzione standard di tasso variabile con la scelta di un tasso fisso: tale opzione dovrà essere esercitata ad ogni scadenza poiché in assenza di una scelta esplicita da parte del cliente il contratto resterà o tornerà ad essere regolato su un tasso variabile. Nel caso, quindi, in cui il cliente ad una scadenza prefissata decida di optare per il tasso fisso, alla successiva scadenza, nel caso in cui desideri continuare con il regime di tasso fisso, dovrà ricordarsi di esercitare nuovamente l'opzione perché, in caso di mancato esercizio, il contratto ritornerà a tasso variabile. Il tasso fisso verrà calcolato al momento dell'esercizio dell'opzione secondo i criteri previsti in contratto.
- la presenza di un tasso minimo (cd. tasso "floor") in caso di finanziamento a tasso variabile non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato oltre la soglia del predetto tasso minimo.

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:

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

FINALITA':

Costruzione o acquisto prima casa e sue pertinenze escluse le abitazioni di lusso come definite dal D.M. del 2/8/1969 - G.U. n. 218 del 27/8/1969.

REGIME DI TASSO:

Per i mutui contratti con l'opzione al tasso rivedibile è facoltà del cliente, in via anticipata ogni tre o cinque anni, modificare il regime di tasso fino a quel momento in vigore, da fisso a variabile o da variabile a fisso. Il nuovo tasso così eventualmente fissato regolerà il mutuo per il triennio/quinquennio successivo.

IMPORTO:

- per mutuo a Tasso Fisso: importo minimo 50.000,00 €;
- 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 € 400.000.

GARANZIE:

Ipoteca fondiaria capiente 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 ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

MUTUI IPOTECARI: OPERAZIONI DI RISTRUTTURAZIONE O ACQUISTO E CONTESTUALE RISTRUTTURAZIONE

Le condizioni sotto riportate possono essere applicate qualora il finanziamento venga utilizzato per

- l'acquisto e la contestuale ristrutturazione dell'immobile di abitazione con criteri di efficienza tali che la somma destinata alla ristrutturazione sia pari al 50% dell'importo del finanziamento e almeno il 50% delle spese per ristrutturazione sia destinata ad interventi di risparmio energetico.
- la sola ristrutturazione dell'immobile tale che la spesa destinata ad interventi di riqualificazione energetica sia pari almeno al 50% dell'importo totale del finanziamento.

TASSI FISSI

Durata fino a 10 anni	5,50%
Durata fino a 15 anni	6,00%
Durata fino a 20 anni	6,10%

TASSI VARIABILI - BCE

Durata fino a 10 anni:	Tasso BCE (**)+ 1,50 punti percentuali
Durata fino a 15 anni:	Tasso BCE (**)+ 1,55 punti percentuali
Durata fino a 20 anni:	Tasso BCE (**)+ 1,70 punti percentuali
Durata fino a 25 anni:	Tasso BCE (**)+ 1,90 punti percentuali
Durata fino a 30 anni:	Tasso BCE (**)+ 1,95 punti percentuali

TASSI VARIABILI - Euribor

Durata fino a 10 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,00 punti percentuale
Durata fino a 15 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,05 punti percentuali
Durata fino a 20 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,20 punti percentuali
Durata fino a 25 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,40 punti percentuali
Durata fino a 30 anni	Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,45 punti percentuali

TASSO RIVEDIBILE

Tasso Fisso - durata fino a 30 anni	IRS 3 anni + 2,10 punti percentuali (per mutui rivedibili ogni triennio)
Tasso Fisso - durata fino a 30 anni	IRS 5 anni + 2,30 punti percentuali (per mutui rivedibili ogni quinquennio)
Tasso Variabile - BCE	Medesimi del tasso variabile BCE pari durata
Tasso Variabile - Euribor	Medesimi del tasso variabile Euribor pari durata

TASSI SOGLIA CAP & FLOOR

Le variazioni del tasso di interesse applicato, come contrattualmente stabilito, seguono le variazioni del parametro di riferimento, in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo prefissato (FLOOR), in aumento fino al raggiungimento del tasso massimo (CAP) * stabilito, come segue:

Mutuo a Tasso Variabile BCE e Euribor: Tasso minimo (FLOOR) al 4% - Tasso Massimo (CAP) al 10%

Mutuo a Tasso Rivedibile BCE e Euribor: Tasso minimo (FLOOR) al 4%

* Per l'opzione mutuo a tasso rivedibile non è prevista l'applicazione di un tasso soglia CAP.

OPERAZIONE STATO AVANZAMENTO LAVORI

N.B.: QUALORA AL MOMENTO DELL'EROGAZIONE FINALE NON SIA STATA PRODOTTA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A DIMOSTRARE L'ENTITÀ DEI LAVORARI EFFETTUATI PER RISPARMIO ENERGETICO, O LA STESSA NON SIA COERENTE CON LA PERCENTUALE PREVISTA SUL TOTALE FINANZIAMENTO, VERRANNO APPLICATI GLI SPREAD PREVISTI DAL PRODOTTO ORDINARIO, COME DA FOGLIO INFORMATIVO "MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA".

Operazione Stato Avanzamento Lavori (SAL)

Per erogazioni a SAL, il tasso applicato alle erogazioni rateali sarà pari al tasso previsto per l'ammortamento dell'operazione.

TASSO DI MORA

Tasso di mora	Tasso contrattuale + 3 punti
---------------	------------------------------

AMMORTAMENTO

Durata mutuo tasso variabile	Max 30 anni
Durata mutuo tasso fisso	Max 20 anni
Durata mutuo tasso rivedibile	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 250€ ed un massimo di 1.250€
----------------------	---

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

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

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 privato) 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

MUTUI IPOTECARI: OPERAZIONI DI ACQUISTO

Le condizioni sotto riportate possono essere applicate qualora il finanziamento venga utilizzato per l'acquisto di un immobile a fabbisogno massimo di energia primaria pari a 50 kwh al mq per anno a fronte di presentazione di idonea certificazione.

TASSI FISSI

Durata fino a 10 anni 5,60%
 Durata fino a 15 anni 6,10%
 Durata fino a 20 anni 6,20%

TASSI VARIABILI - BCE

Durata fino a 10 anni: Tasso BCE (**)+ 1,60 punti percentuali
 Durata fino a 15 anni: Tasso BCE (**)+ 1,65 punti percentuali
 Durata fino a 20 anni: Tasso BCE (**)+ 1,80 punti percentuali
 Durata fino a 25 anni: Tasso BCE (**)+ 2,00 punti percentuali
 Durata fino a 30 anni: Tasso BCE (**)+ 2,05 punti percentuali

TASSI VARIABILI - Euribor

Durata fino a 10 anni Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,10 punti percentuali
 Durata fino a 15 anni Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,15 punti percentuali
 Durata fino a 20 anni Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,30 punti percentuali
 Durata fino a 25 anni Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,50 punti percentuali
 Durata fino a 30 anni Tasso Euribor 3 mesi (*) + 1,55 punti percentuali

TASSO RIVEDIBILE

Tasso Fisso - Durata fino a 30 anni IRS 3 anni + 2,20 punti percentuali (per mutui rivedibili ogni triennio)
 Tasso Fisso - Durata fino a 30 anni IRS 5 anni + 2,40 punti percentuali (per mutui rivedibili ogni quinquennio)
 Tasso Variabile - BCE Medesimi del tasso variabile BCE pari durata
 Tasso Variabile - Euribor Medesimi del tasso variabile Euribor pari durata

TASSI SOGLIA CAP & FLOOR

Le variazioni del tasso di interesse applicato, come contrattualmente stabilito, seguono le variazioni del parametro di riferimento, in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo prefissato (FLOOR), in aumento fino al raggiungimento del tasso massimo (CAP) * stabilito, come segue:

Mutuo a Tasso Variabile BCE e Euribor: Tasso minimo (FLOOR) al 4% - Tasso Massimo (CAP) al 10%

Mutuo a Tasso Rivedibile BCE e Euribor: Tasso minimo (FLOOR) al 4%

* Per l'opzione mutuo a tasso rivedibile non è prevista l'applicazione di un tasso soglia CAP.

OPERAZIONE STATO AVANZAMENTO LAVORI

N.B.: QUALORA AL MOMENTO DELL'EROGAZIONE FINALE NON SIA STATA PRODOTTA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A DIMOSTRARE IL REQUISITO DI FABBISOGNO MASSIMO DELL'ENERGIA PRIMARIA PARI A 50 KWH AL MQ PER ANNO, VERRANNO APPLICATI GLI SPREAD PREVISTI DAL PRODOTTO ORDINARIO, COME DA FOGLIO INFORMATIVO "MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA".

Operazione Stato Avanzamento Lavori (SAL) Per erogazioni a SAL, il tasso applicato alle erogazioni rateali sarà pari al tasso previsto per l'ammortamento dell'operazione.

TASSO DI MORA

Tasso di mora Tasso contrattuale + 3 punti

AMMORTAMENTO

Durata mutuo tasso variabile Max 30 anni

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

Durata mutuo tasso fisso	Max 20 anni
Durata mutuo tasso rivedibile	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 250€ ed un massimo di 1.250€
----------------------	---

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

EROGAZIONE:

Le somme potranno essere erogate contestualmente alla stipula del mutuo in caso di beneficiario non fallibile. Si dovrà attendere il consolidamento dell'ipoteca (10 giorni dopo l'iscrizione ipotecaria fatta dal Notaio) per tutti gli altri casi. In questo caso la Banca è disponibile a rilasciare al venditore conferma di mandato irrevocabile conferitole dal mutuatario ad erogare il netto ricavo del mutuo al venditore stesso.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA:

Preliminare, Planimetrie catastali, Estratti mappali, Atto di provenienza, Abitabilità, Relazione notarile preliminare ventennale, Eventuale estratto matrimonio, Ultima busta paga e documentazione di reddito. Se in costruzione: copia progetto, concessione edilizia, computo metrico.

INOLTRE:

Documentazione attestante la spesa e la nuova destinazione e l'indice di efficienza energetica;

Busta paga e documentazione di reddito;

In caso di ristrutturazione:

Asseverazione da parte di un tecnico dell'intervento effettuato;

In caso di solo acquisto:

Attestato di qualificazione o certificazione energetica.

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.

(*) Quotazione Euribor 3 mesi:

media delle rilevazioni giornaliere dell'ultimo mese del trimestre solare valido per il trimestre solare successivo.

(**) Quotazione BCE:

tasso fissato periodicamente dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di rifinanziamento principale, pubblicato sul sito della BCE: <http://www.ecb.int/home/html/index.en.html>, oppure BANCA D'ITALIA <http://www.bancaditalia.it>.

ESEMPIO DI APPLICAZIONE TASSI SOGLIA CAP & FLOOR:

Un mutuo a 10 anni è stipulato ad un tasso variabile pari all'EURIBOR 3 mesi + 1,25 punti percentuali.

Con un Euribor pari a $3,43+1,25= 4,68$

L'EURIBOR 3 mesi scende a 2,00. Il tasso dovrebbe essere $2,00+1,25= 3,25 \Rightarrow$ diventerà 4,00 (in quanto il tasso soglia floor è 4,00)

L'EURIBOR 3 mesi sale a 9,00. Il tasso dovrebbe essere $9,00+1,25= 10,25 \Rightarrow$ diventerà 10,00 (in quanto il tasso soglia cap è 10,00)

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

Calcolo esemplificativo dell'importo di una rata indicativa e dell'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) MUTUI IPOTECARI: OPERAZIONI DI RISTRUTTURAZIONE O ACQUISTO E CONTESTUALE RISTRUTTURAZIONE

TASSO FISSO

Nell'esempio sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo", riferito a un capitale di Euro 50.000

DURATA MUTUO	TASSO FINITO	FREQUENZA	RATA MUTUO	I.S.C.
10 anni	5.5%	mensile	542.63€	5.815%
15 anni	6%	mensile	421.93€	6.293%
20 anni	6.1%	mensile	361.11€	6.374%

TASSO VARIABILE - TASSO RIVEDIBILE

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

Negli esempi sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo" riferite a un capitale di € 50.000, calcolate applicando:

TASSO VARIABILE

Il tasso BCE (Banca Centrale Europea) e l'Euribor a 3 mesi maggiorati degli spread riferiti alla durata.

TASSO RIVEDIBILE

Esempi TASSI VARIABILI

DURATA MUTUO	SPREAD	FLOOR	CAP	TASSO FINITO	FREQUENZA	RATA MUTUO	I.S.C.
Esempi con il parametro: Tasso BCE (BCE) pari al 1% con decorrenza 13/05/2009							
10 anni	1.5%	4%	10%	4%	mensile	506.23€	4.241%
15 anni	1.55%	4%	10%	4%	mensile	369.84€	4.19%
20 anni	1.7%	4%	10%	4%	mensile	302.99€	4.164%
25 anni	1.9%	4%	10%	4%	mensile	263.92€	4.149%
30 anni	1.95%	4%	10%	4%	mensile	238.71€	4.139%
Esempi con il parametro: EURIBOR A TRE MESI (EU3) pari al 0.79% con decorrenza 01/10/2009							
10 anni	1%	4%	10%	4%	mensile	506.23€	4.241%
15 anni	1.05%	4%	10%	4%	mensile	369.84€	4.19%
20 anni	1.2%	4%	10%	4%	mensile	302.99€	4.164%
25 anni	1.4%	4%	10%	4%	mensile	263.92€	4.149%
30 anni	1.45%	4%	10%	4%	mensile	238.71€	4.139%

Esempi TASSI RIVEDIBILI

DURATA MUTUO	SPREAD	FLOOR	CAP	TASSO FINITO	FREQUENZA	RATA MUTUO	I.S.C.
Esempi con il parametro: Tasso BCE (BCE) pari al 1% con decorrenza 13/05/2009							
30 anni	1.95%	4%		4%	mensile	238.71€	4.139%
Esempi con il parametro: EURIBOR A TRE MESI (EU3) pari al 0.79% con decorrenza 01/10/2009							
30 anni	1.45%	4%		4%	mensile	238.71€	4.139%
Esempi con il parametro: IRS LETTERA A 3 ANNI (IRS03A) pari al 2.1% con decorrenza 01/10/2009							
30 anni	2.1%			4.2%	mensile	244.51€	4.348%
Esempi con il parametro: IRS LETTERA A 5 ANNI (IRS05A) pari al 2.7% con decorrenza 01/10/2009							
30 anni	2.3%			5%	mensile	268.41€	5.186%

Calcolo esemplificativo dell'importo di una rata indicativa e dell'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) MUTUI IPOTECARI: OPERAZIONI DI ACQUISTO

TASSO FISSO

Nell'esempio sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo", riferito a un capitale di Euro 50.000

DURATA MUTUO	TASSO FINITO	FREQUENZA	RATA MUTUO	I.S.C.
10 anni	5.6%	mensile	545.11€	5.921%
15 anni	6.1%	mensile	424.63€	6.399%
20 anni	6.2%	mensile	364.01€	6.48%

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

TASSO VARIABILE - TASSO RIVEDIBILE

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

Negli esempi sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo" riferite a un capitale di € 50.000, calcolate applicando:

TASSO VARIABILE

Il tasso BCE (Banca Centrale Europea) e l'Euribor a 3 mesi maggiorati degli spread riferiti alla durata.

TASSO RIVEDIBILE

IRS lettera 3 anni e 5 anni maggiorati degli spread riferiti alla durata.

Esempi TASSI VARIABILI							
DURATA MUTUO	SPREAD	FLOOR	CAP	TASSO FINITO	FREQUENZA	RATA MUTUO	I.S.C.
Esempi con il parametro: Tasso BCE (BCE) pari al 1% con decorrenza 13/05/2009							
10 anni	1.6%	4%	10%	4%	mensile	506.23€	4.241%
15 anni	1.65%	4%	10%	4%	mensile	369.84€	4.19%
20 anni	1.8%	4%	10%	4%	mensile	302.99€	4.164%
25 anni	2%	4%	10%	4%	mensile	263.92€	4.149%
30 anni	2.05%	4%	10%	4%	mensile	238.71€	4.139%
Esempi con il parametro: EURIBOR A TRE MESI (EU3) pari al 0.79% con decorrenza 01/10/2009							
10 anni	1.1%	4%	10%	4%	mensile	506.23€	4.241%
15 anni	1.15%	4%	10%	4%	mensile	369.84€	4.19%
20 anni	1.3%	4%	10%	4%	mensile	302.99€	4.164%
25 anni	1.5%	4%	10%	4%	mensile	263.92€	4.149%
30 anni	1.55%	4%	10%	4%	mensile	238.71€	4.139%

Esempi TASSI RIVEDIBILI							
DURATA MUTUO	SPREAD	FLOOR	CAP	TASSO FINITO	FREQUENZA	RATA MUTUO	I.S.C.
Esempi con il parametro: Tasso BCE (BCE) pari al 1% con decorrenza 13/05/2009							
30 anni	2.05%	4%		4%	mensile	238.71€	4.139%
Esempi con il parametro: EURIBOR A TRE MESI (EU3) pari al 0.79% con decorrenza 01/10/2009							
30 anni	1.55%	4%		4%	mensile	238.71€	4.139%
Esempi con il parametro: IRS LETTERA A 3 ANNI (IRS03A) pari al 2.1% con decorrenza 01/10/2009							
30 anni	2.2%			4.3%	mensile	247.44€	4.452%
Esempi con il parametro: IRS LETTERA A 5 ANNI (IRS05A) pari al 2.7% con decorrenza 01/10/2009							
30 anni	2.4%			5.1%	mensile	271.47€	5.291%

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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 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.

Ove sia contrattualmente previsto un tasso variabile collegato ad un parametro di indicizzazione, le parti convengono espressamente che il tasso d'interesse finito applicato alle singole scadenze, calcolato secondo quanto contrattualmente previsto, non possa comunque eccedere il limite di tasso massimo (cd. Tasso Cap) del 10% nè il limite di tasso minimo (cd. Tasso Floor) del 4%. Nel caso in cui il tasso d'interesse, determinato con le modalità sopra indicate, a seguito delle variazioni del parametro di indicizzazione nel periodo di riferimento, superi il suddetto tasso massimo Cap, non si terrà conto di tale variazione in aumento e si applicherà, per il periodo in questione, il tasso finito massimo coincidente con il predetto tasso Cap. Per contro, qualora il tasso di interesse risulti inferiore al tasso minimo Floor, non si terrà conto di tale variazione in diminuzione e si applicherà per il periodo in questione il tasso finito minimo coincidente con il predetto tasso Floor.

L'opzione CAP è prevista solo per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile e non per i contratti a tasso rivedibile.

La banca si riserva la facoltà di modificare unilateralmente i prezzi e le altre condizioni del presente contratto, con esclusione nel caso di tasso fisso del tasso di interesse pattuito, rispettando, in caso di variazioni sfavorevoli al Cliente, le prescrizioni dell'art. 118 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, Testo Unico Bancario, e successive modificazioni e disposizioni di attuazione, il cui contenuto è inserito nell'Avviso denominato "Principali Norme di Trasparenza", affisso e disponibile nei locali aperti al pubblico della Banca.

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.

La Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., qualora:

- si verifichi il mancato pagamento di una rata del finanziamento stesso.

- la Parte finanziata non adempia agli eventuali obblighi posti a suo carico dal Capitolato con riferimento agli adempimenti richiesti ai fini dell'erogazione;

- la Parte finanziata subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;

- i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;

- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;

- risultassero, a peso dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte finanziata o l'eventuale terzo Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;

- la Parte finanziata non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico della Parte finanziata stessa, anche se assolti dalla Banca;

- la Parte finanziata e/o i terzi Garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi stabiliti dal capitolato

Nei casi di decadenza o di risoluzione del contratto la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora nella misura indicata dal contratto di finanziamento, e accessori tutti nella misura prevista dalle tabelle allegate al contratto di finanziamento stesso, nonché di agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti della Parte finanziata che del Garante. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dalla Parte finanziata e dal Garante, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite.

NEL CASO DI MUTUO A TASSO RIVEDIBILE SI APPLICANO LE SEGUENTI CLAUSOLE CONTRATTUALI

La parte mutuataria ha la facoltà, fin dall'erogazione e successivamente ogni tre o cinque anni, di richiedere la trasformazione del tasso di interesse da variabile, che costituisce la condizione ordinaria di attivazione del contratto, a fisso.

Stante l'applicazione dell'opzione floor, il tasso d'interesse finito applicato alle singole scadenze, come sopra calcolato, non potrà comunque essere inferiore al limite del tasso minimo previsto. Nel caso in cui il tasso d'interesse, determinato con le modalità di cui ai commi precedenti, a seguito delle variazioni del parametro di indicizzazione nel periodo di riferimento risulti inferiore al tasso minimo Floor, non si terrà conto di tale variazione in diminuzione e si applicherà per il periodo in questione il tasso finito minimo coincidente con il predetto tasso Floor.

L'opzione di variazione del tasso potrà essere esercitata dal cliente, oltre che all'attivazione del rapporto, ad ogni successiva ricorrenza dei tre o cinque anni previsti in contratto recandosi personalmente presso gli sportelli della Banca almeno 30 giorni prima della ricorrenza dei termini oppure mediante lettera raccomandata che dovrà pervenire alla sede della Banca almeno 30 giorni prima della ricorrenza dei termini.

Nel caso cui non sia esercitata l'opzione alla singola scadenza il rapporto prosegue al tasso variabile sino alla successiva scadenza e così sino al termine del contratto.

"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."

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

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:

rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

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.

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.

BCE (Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea):

Tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea.

IRS lettera:

saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,05 superiore, pubblicato su "il Sole 24 Ore" il giorno 20 di ogni mese, o se non disponibile il giorno di pubblicazione antecedente, con validità per il mese successivo.

TASSI SOGLIA CAP e FLOOR:

Clausola di contratto. Sancisce che il tasso d'interesse variabile di cui sarà caricato il beneficiario di un finanziamento non potrà superare un valore massimo fissato (CAP) e un valore minimo (FLOOR) nel momento dell'accensione dello stesso. Quindi, il CAP è la soglia massima che può raggiungere il tasso d'interesse e il FLOOR la soglia minima.

SURROGA (c.d. PORTABILITÀ DEL MUTUO)

in caso di operazioni di surroga ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007, convertito con modificazioni nella Legge 40/2007 (cd. portabilità del mutuo), effettuate da cliente che riveste la qualità di consumatore, le spese notarili e le spese di perizia sono a carico della Banca. Non sono previste spese di istruttoria e non è dovuta l'imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/1973 e successive modificazioni.

Portabilità:

in caso di mutuo, apertura di credito ed altri contratti di finanziamento, il cliente – così come previsto dall'art. 8 della legge 2 aprile 2007, n. 40 - ha la possibilità di esercitare la facoltà di surroga di cui all'art. 1202 c.c.. Per esercitare la surrogazione, è necessario: a) che il mutuo del nuovo finanziatore e la quietanza del vecchio finanziatore risultino da atto con data certa; b) che nell'atto del nuovo mutuo sia specificamente indicata la finalità di estinzione del vecchio finanziamento; c) che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Su richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione. E' nullo ogni patto con cui si impedisca o si renda oneroso per il cliente l'esercizio della facoltà di surrogazione.

Estinzione anticipata:

Il cliente ha la FACOLTA' di rimborsare, in tutto o in parte il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale (ossia il pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto al capitale che si intende restituire) per i contratti di mutuo stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, stipulati a decorrere dall'entrata in vigore dell'articolo 7 del Decreto Legge n. 7 del 2007, convertito con modificazioni dalla Legge n. 40/2007.

Oltre a quanto previsto dalla normativa sopra citata, Banca Etica ha autonomamente deciso di riconoscere al cliente la FACOLTA' di

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE EFFICIENTE

FOGLIO INFORMATIVO - aggiornato al 06-10-2009

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

rimborsare, in tutto o in parte il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale per i contratti di mutuo prima casa, nonché per ogni altra tipologia di mutuo, stipulati sia prima che dopo l'entrata in vigore dell'articolo di legge da ultimo richiamato nel paragrafo precedente.

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 _____)