INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO FONDIARIO LIQUIDITÀ SOCI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca Popolare Etica Società Cooperativa per Azioni
Via Niccolò Tommaseo, 7 – 35131 Padova
Tel. 049 8771111 – Fax 049 7399799
E-mail: posta@bancaetica.com – Sito Web: www.bancaetica.it

Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al numero 5399 - Codice ABI 05018
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 e al Fondo Nazionale di Garanzia
Soggetta all' attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia S.p.A.

Principi e Finalità
Banca Etica ispira tutta la sua attività operativa e culturale ai principi della Finanza Etica. " (…) La Società si propone di gestire le risorse finanziarie di famiglie, donne, uomini, organizzazioni, società di ogni tipo ed enti, orientando i loro risparmi e disponibilità verso la realizzazione del bene comune della collettività. Attraverso gli strumenti dell'attività creditizia, la Società indirizza la raccolta ad attività socioeconomiche finalizzate all'utile sociale, ambientale e culturale, sostenendo – in particolare mediante le organizzazioni non profit - le attività di promozione umana, sociale ed economica delle fasce più deboli della popolazione e delle aree più svantaggiate. Inoltre sarà riservata particolare attenzione al sostegno delle iniziative di lavoro autonomo e/o imprenditoriale di donne e giovani anche attraverso interventi di microcredito e microfinanza. Saranno comunque esclusi i rapporti finanziari con quelle attività economiche che, anche in modo indiretto, ostacolano lo sviluppo umano e contribuiscono a violare i diritti fondamentali della persona. La Società svolge una funzione educativa nei confronti del risparmiatore e del beneficiario del credito, responsabilizzando il primo a conoscere la destinazione e le modalità di impiego del suo denaro e stimolando il secondo a sviluppare con responsabilità progettuale la sua autonomia e capacità imprenditoriale."
(*Estratto dall'art. 5 dello Statuto di Banca Etica*)

Da compilare solo in caso di "OFFERTA FUORI SEDE"

Identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente

Offerta fuori sede tramite Sig./Sig.ra _____

Con la qualifica di: _____

Iscrizione all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento n. _____

del _____ Indirizzo: _____

Telefono: _____ E-mail: _____

Dichiaro di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo.

_____ _____
(luogo e data) (firma del cliente)

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito 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.

Il **Mutuo Fondiario Liquidità** è una tipologia di finanziamento destinata ai clienti "consumatori" che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Finalità del mutuo: supportare "altre occorrenze finanziarie" (liquidità), come ad esempio spese relative alla salute, studio, imprevisti attinenti la vita familiare e/o il "consolidamento debiti pregressi", con l'esclusione di "investimenti speculativi".

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). È garantito da ipoteca di primo grado che copre l'ammontare del mutuo più una percentuale destinata a garantire gli interessi e le spese in caso di escussione. 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 (es: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). 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 pagamento periodico delle rate è comprensivo di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso o variabile.

Il Richiedente deve essere	Socio e cliente di Banca Etica da almeno 12 mesi, cliente consumatore e non deve presentare protesti e/o pregiudizievoli a carico.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dall'indice di riferimento rilevato periodicamente.
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.

Altro
Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Nei seguenti esempi di calcolo del TAEG sono comprese le seguenti voci:

-	Capitale	100.000 euro	-	Commissione di liquidazione	50,00 euro
-	Data erogazione	01/02/2023	-	Spese incasso rata	0,00 euro
-	Durata	30 anni	-	Spese assicurazione incendio annua	62,00 euro
-	Rimborso	Mensile	-	Spese di perizia	267,10 euro
-	Spese di istruttoria	750,00 euro	-	Imposta sostitutiva	250,00 euro

Mutuo fondiario per Liquidità Soci			
Tasso variabile Euribor 3 mesi/365			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	**T.A.E.G.: 5,36%**	Costo totale del credito: € 97.093,47 Importo totale dovuto dal cliente: € 197.093,47
Tasso variabile BCE (operazioni di rifinanziamento principali)			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	**T.A.E.G.: 5,81%**	Costo totale del credito: € 106.453,23 Importo totale dovuto dal cliente: € 206.453,23
Tasso fisso IRS Lettera 30 anni			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 30	**T.A.E.G.: 6,23%**	Costo totale del credito: € 115.555,84 Importo totale dovuto dal cliente: € 215.555,84

Relativamente alle spese per assicurazione incendio annua si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate dall'intermediario Caes Italia (riferimento compagnia Assimoco S.p.A.) sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
Oltre al TAEG possono esserci, ove previsto, altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'indice di riferimento.

VOCI	COSTI
Importo finanziabile	Massimo: € 300.000,00 Fino all'80% del valore da perizia di stima per gli immobili civili ultimati.
Durata	Minima: 19 mesi Massima: 30 anni
Garanzie accettate	Fidejussione Ipoteca (è richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca, tramite il Servizio valutazioni Immobiliari di Crif Spa. Si veda anche la sezione "Altre spese da sostenere". L'immobile deve essere ubicato esclusivamente in Italia.)
Valute disponibili	EURO

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo VARIABILE	TASSO VARIABILE 20 ANNI SOCI (FON-LIQS): Euribor 3 mesi - 365 (attualmente pari a: 2,08%) + 2,80 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,88% TASSO VARIABILE 30 ANNI SOCI (FON-LIQS): Euribor 3 mesi - 365 (attualmente pari a: 2,08%) + 2,95 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,03%
Indice di riferimento	**Tasso Euribor 3 mesi/365:** media aritmetica semplice, con arrotondamento al centesimo più prossimo, delle quotazioni giornaliere del tasso Euribor "Euro Interbank Offered Rate" 3 (tre) mesi, relative all'ultimo mese di ogni trimestre solare immediatamente precedente le date del 01 gennaio, 01 aprile, 01 luglio e 01 ottobre aumentato dello spread previsto. Dal 1° aprile 2019 il parametro di riferimento (base 365) non viene rilevato da fonti pubbliche (stampa specializzata, principali circuiti telematici), ma viene calcolato direttamente dalla Banca a partire dall'Euribor su base 360 giorni, applicando la seguente formula aritmetica: **Euribor base 365 giorni = Euribor base 360 giorni x (365/360)** **Amministratore dell'indice:** EMMI – European Money Markets Institute.

	Implicazioni per il consumatore: il tasso viene determinato il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica dei seguenti elementi: - indice di riferimento: Euribor 3 mesi tasso 365; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Rispetto al tasso iniziale previsto in contratto, il tasso di interesse può variare con cadenza prestabilita secondo l'andamento dell'indice di riferimento, determinando conseguenti aumenti o decrementi dell'importo delle rate.
Tasso di interesse nominale annuo BCE	TASSO BCE 20 ANNI SOCI (FON-LIQS): Tasso BCE (attualmente pari a: 2,50%) + 2,8 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,30% TASSO BCE 30 ANNI SOCI (FON-LIQS): Tasso BCE (attualmente pari a: 2,50%) + 2,95 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,45%
Indice di riferimento	**BCE (operazioni di rifinanziamento principali):** tasso fissato periodicamente dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di rifinanziamento principale, pubblicato sui siti della BCE www.ecb.int o di Banca d'Italia www.bancaditalia.it **Amministratore dell'indice:** Banca Centrale Europea **Implicazioni per il consumatore:** si rinvia alla sezione TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI – Finanziamento a tasso variabile del presente documento.
Tasso di interesse nominale annuo FISSO	TASSO FISSO 20 ANNI SOCI (FON-LIQS): IRS 20 anni (attualmente pari a: 2,50%) + 3,20 punti perc. - Valore effettivo attualmente pari a: 5,70% TASSO FISSO 30 ANNI SOCI (FON-LIQS): IRS 30 anni (attualmente pari a: 2,15%) + 3,70 punti perc. - Valore effettivo attualmente pari a: 5,85%
Indice di riferimento	**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. Mutuo a tasso fisso: IRS lettera 20 anni per durate del mutuo fino a 20 anni IRS lettera 30 anni per durate del mutuo fino a 30 anni **Amministratore dell'indice:** Federazione Bancaria Europea **Implicazioni per il consumatore:** il tasso viene determinato, per tutta la durata del finanziamento, il giorno della consegna dell'offerta vincolante ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - indice di riferimento: IRS lettera 20 e 30 anni; - spread (misura fissa) diversificata in base alla durata del finanziamento. Il valore dell'indice di riferimento può variare successivamente alla messa a disposizione della clientela delle informazioni precontrattuali, incidendo sul tasso contrattuale. L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di ammortamento previsto dal contratto.

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,75% - minimo € 500,00 La percentuale si calcola sull'importo del mutuo liquidato.
Perizia tecnica	Il servizio viene fornito da soggetti terzi. Si veda la sezione "Altre spese da sostenere".
Commissione di liquidazione	€ 50,00 per ogni liquidazione.
Aliquota Imposta Sostitutiva D.P.R. 601/73 - per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi	0,25% sull'importo del finanziamento
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
Diritti d'urgenza	€ 0,00
Spese di consulenza	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	€ 0,00
Incasso rata con addebito SDD presso altra Banca	€ 2,00
Informativa pre-contrattuale	€ 0,00
Invio comunicazioni periodiche di trasparenza	€ 0,00
Invio comunicazioni per variazione condizioni	€ 0,00
Spese per avvisi	€ 0,00 Invio avviso di scadenza cartaceo (se richiesto) € 1,50
Spese assicurative	€ 0,00
Spese per decurtazione	€ 0,00
Variazione / restrizione ipoteca	€ 150,00 e € 50,00 per ogni conservatoria e cancelleria in più.
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
Rilascio duplicato di quietanza	€ 15,00
Rilascio di estratto conto o piano di ammortamento	€ 0,00
Dichiarazione di sussistenza di credito o altri certificati	€ 50,00
Richiesta dichiarazione di interessi	€ 50,00
Comunicazione dei dati ai revisori dei conti	€ 50,00
Spese aggiuntive rata in mora	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 0,00
Spese per secondo sollecito	€ 0,00
Imposta bollo contratto	€ 0,00
Spese accollo mutuo	€ 200,00 + 0,10% dell'importo da accollare in caso di accollo privativo oltre gli eventuali oneri notarili e peritali
Spese per invio comunicazioni straordinarie	Per le condizioni economiche si rinvia al Foglio Informativo

	"Altri Servizi" disponibile sul sito www.bancaetica.it al link "Trasparenza Bancaria" o presso filiali e Banchieri ambulanti di Banca Etica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante.
Periodicità delle rate	Rate mensili, trimestrali o semestrali comprensive di quota capitale e quota interessi.
Modalità pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modalità di calcolo degli interessi	INTERESSE COMPOSTO
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365
Periodicità preammortamento	Rate mensili, trimestrali, semestrali o a scadenza fissa.
Base di calcolo interessi di mora	Importo rata
Commissione per estinzione anticipata	0%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile Euribor 3 mesi/365

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,88%	20	€ 653,34	€ 758,33	€ 556,98
5,03%	30	€ 538,66	€ 661,07	€ 428,56

Tasso variabile BCE (operazioni di rifinanziamento principali)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,30%	20	€ 676,64	€ 783,67	€ 578,13
5,45%	30	€ 564,66	€ 689,68	€ 451,57

Tasso fisso IRS Lettera

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,70%	20	€ 699,23	Non previsto	Non previsto
5,85%	30	€ 589,94	Non previsto	Non previsto

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.bancaetica.it – al link Trasparenza Bancaria).

SERVIZI ACCESSORI

La/Le polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia www.assimoco.it e presso le filiali o gli uffici dei Banchieri Ambulanti della banca stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le

modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.
Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	Le spese notarili da regolare direttamente al notaio rogante sono a carico del cliente. In caso di surroga tale spesa è a carico della banca.
Imposta di registro	Come da normativa vigente
Tasse ipotecarie	Imposta iscrizione ipoteca come da normativa vigente.
Altro	Non sono previste altre spese.
Tasso di mora	Tasso contrattuale + 3 punti percentuali

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Perizia tecnica

È richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca, tramite il Servizio valutazioni Immobiliari di Crif Spa. Il costo della perizia è a carico del richiedente e viene corrisposto a mezzo bonifico bancario prima del sopralluogo sull'immobile da peritare (in caso di surroga il costo della perizia è a carico della Banca). È prevista la sottoscrizione presso la Filiale o il Banchiere Ambulante di un contratto di servizio e la raccolta/consegna del modello privacy.
Vengono definite:
- "Perizie Retail" tutte le perizie effettuate su immobili ad uso residenziale;
- "Perizie Business" tutte le perizie effettuate su immobili ad uso non residenziale;

COSTO PERIZIA:
Le tariffe applicate per l'esecuzione della Perizia, espresse al netto di IVA, sono illustrate nelle tabelle seguenti:

PERIZIE RETAIL

Scaglione di importo di finanziamento per mutuo richiesto	Immobili finiti	Perizia a SAL (1°sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)
Mutuo richiesto fino a € 280.000	€ 220,74	€ 220,74	€ 90,74*
da € 280.001 a € 800.000	€ 335,74	€ 455,74	€ 155,74
da € 800.001 a € 1.500.000	€ 555,74	€ 605,74	€ 205,74
Oltre € 1.500.000	€ 955,74	€ 1.005,74	€ 205,74

PERIZIE BUSINESS

Scaglione di importo di finanziamento per mutuo richiesto	Immobili finiti	Perizia a SAL (1°sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)
Mutuo richiesto fino a € 500.000	€ 477,30	€ 477,30	€ 192,30*
da € 500.001 a € 2.000.000	€ 762,30	€ 762,30	€ 221,30
da € 2.000.001 a € 5.000.000	€ 1.962,30	€ 1.962,30	€ 712,30
da € 5.000.001 a € 10.000.000	€ 2.912,30	€ 2.912,30	€ 1.012,30
Oltre € 10.000.001	su preventivo		

*Questo corrispettivo è valido anche in caso di integrazione di Perizia ad esempio qualora, successivamente al rilascio della Perizia sia necessario eseguire un ulteriore sopralluogo e correlata integrazione di rapporto estimativo, per verificare eventuali modifiche intervenute o da rimuovere/sanare sull'immobile, anche sulla base della Documentazione Catastale-Urbanistica e delle indicazioni fornite dallo stesso Istituto.
Per le Perizie Business, CRIF SERVICES si riserva il diritto di valutare, caso per caso, se la Perizia sull'immobile in oggetto ha una complessità tale da comportare un incremento dei costi e delle tariffe professionali connessi alla valutazione, riservandosi di definire concordemente con l'ISTITUTO eventuali variazioni al corrispettivo di cui alla summenzionata tabella.
I prezzi sopra esposti comprendono la produzione da parte di Crif delle visure catastali storiche.

Assicurazione immobile	È richiesta, per tutta la durata del mutuo, la stipula di una polizza assicurativa contro i rischi incendio e scoppio a cura ed a carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta. Nella polizza dovrà essere inserito il vincolo a favore della Banca conforme al testo fornito dalla stessa, ad eccezione delle polizze intermediate direttamente o indirettamente da Banca Popolare Etica scpa, per le quali detto vincolo non è previsto. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore assicurabile indicato nella perizia dell'immobile oggetto di ipoteca
Oneri Tributari	Per operazioni con durata superiore ai 18 mesi: imposta sostitutiva ai sensi D.P.R. n.601/73 nella misura dello 0,25% sull'importo del finanziamento (o del 2,00% per i finanziamenti finalizzati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" e sempreché il mutuatario sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa.) Imposte ordinarie o "imposte d'atto" (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973): se dovute, saranno a carico del cliente le imposte d'atto connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: il tempo massimo che può intercorrere tra la presentazione di tutta la documentazione necessaria alla delibera e la stipula del contratto è pari a novanta giorni.
È fatta salva la facoltà da parte della banca di richiedere nuova documentazione a supporto della domanda nel caso in cui sia necessario l'approfondimento di circostanza o elementi forniti non sufficientemente chiari ovvero qualora esistano situazioni di difformità tra quanto dichiarato dal cliente in sede di domanda e lo stato di fatto o di diritto riscontrato. In questo caso il termine dei novanta giorni viene interrotto e riprende a decorrere dal momento in cui la Banca riceve l'ulteriore documentazione richiesta.

Disponibilità dell'importo: le somme erogate sono rese disponibili contestualmente al perfezionamento contrattuale dell'operazione.

ALTRO

Garanzie	Ipotecaria fondiaria capiente di primo grado pari al 150% dell'importo del mutuo.

SERVIZI DI CONSULENZA

Non previsti.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Documentazione richiesta: documento identificativo e codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, eventuale estratto matrimonio, dichiarazione di appartenenza a gruppi societari, dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultime 3 buste paga per i lavoratori dipendenti), dettaglio fidi – utilizzi presso il sistema bancario, indicazione delle eventuali garanzie personali rilasciate e descrizione dei beni immobili di proprietà con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta e dagli eventuali gravami, contratto preliminare di acquisto, relazione notarile preliminare, perizia di stima, atto di provenienza, planimetria catastale aggiornata, estratti mappali, abitabilità.
Se in costruzione: copia progetto, concessione edilizia e computo metrico.

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati, pubbliche e private (c.d. SIC, Sistemi di Informazione Creditizia).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione Anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 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.

Portabilità del mutuo (surroga)
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
Dal momento dell'azzeramento del debito residuo, 2 giorni lavorativi, fermi restando i tempi tecnici necessari per le formalità legate alla cancellazione dell'eventuale ipoteca.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Niccolò Tommaseo, n. 7 – CAP 35131 – Padova; indirizzo di PEC: reclami@pec.bancaetica.it, indirizzo di posta elettronica: reclami@bancaetica.com) che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini prescritti, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). 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 a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it*

o ad altro organismo di mediazione convenuto tra le parti.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
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.
Commissione sui S.A.L.	Spese per ogni singola erogazione.
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.
Imposta Sostitutiva	Imposta di cui al DPR 601/1973, sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata (ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio dell'attività d'impresa, destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata).
Imposte Ordinarie (o d'atto)	Imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative.
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.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	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.
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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)	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 spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di Interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
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 Fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso Variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.
TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)	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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria di operazioni corrispondente, aumentarlo di un quarto e aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali), e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.