MUTUO IPOTECARIO A PERSONE GIURIDICHE

Il presente mutuo ipotecario è destinato ai clienti "NON Consumatori"

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione	**ETICREDITO – BANCA ETICA ADRIATICA SPA**
Sede legale	Via Dante Alighieri, 25 – 47921 Rimini
Nr. di iscriz. Albo delle banche	5616
Codice ABI	03310
Nr. di telefono	0541-208011
Nr. Fax	0541-208026
Sito Internet	www.eticredito.it
Indirizzo di posta elettronica	info@eticredito.it

CHE COS'È IL "MUTUO IPOTECARIO A PERSONE GIURIDICHE"

Il "Mutuo Ipotecario a Persone Giuridiche" è un finanziamento ipotecario a tasso variabile riservato a soggetti esercenti attività economiche con una durata compresa tra un minimo di 5 e un massimo di 15 anni. Tale finanziamento è di solito finalizzato al finanziamento di investimenti connessi con l'attività svolta. L'importo massimo finanziabile è, di norma, pari al 50% (massimo 80%) del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Il cliente s'impegna a restituire la somma ricevuta mediante l'addebito di rate su un conto corrente a lui intestato in essere presso la banca; le rate hanno periodicità semestrale e sono comprensive di quota capitale e quota interessi: la quota capitale e la quota interessi sono determinate sulla base di un piano di ammortamento sviluppato applicando un tasso variabile.

Il mutuatario deve obbligatoriamente sottoscrivere con una Compagnia di Assicurazione di gradimento della banca una polizza assicurativa a copertura dei rischi di incendio, scoppio, fulmine, etc.. Tale polizza deve risultare vincolata a favore della banca stessa.

Rispetto al tasso iniziale il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno più parametri di indicizzazione fissati nel contratto, fermo restando **l'applicazione del tasso minimo previsto**.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo o del numero delle rate.

Rischi connessi alla variazione delle condizioni economiche applicate

Variazioni in senso sfavorevole per il mutuatario delle commissioni e/o delle spese applicate al finanziamento in presenza di un "giustificato motivo", previa comunicazione scritta al

mutuatario, il quale ha 2 mesi per decidere se accettare tali modifiche oppure recedere dal contratto con applicazione delle condizioni economiche precedenti. Passati due mesi, senza comunicazione scritta da parte del mutuatario, le modifiche si ritengono accettate.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL PRESTITO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Calcolato considerando un finanziamento di € 100.000,00 - durata 10 anni - imposta sostitutiva 0,25%. Trattandosi di un finanziamento a tasso variabile nell'esempio di TAEG sotto riportato si ipotizza che il tasso applicato, calcolato in base all'ultimo valore disponibile (alla data del presente documento) del parametro di indicizzazione, rimanga invariato per tutta la durata dell'ammortamento.

Tipo ammortamento	Valore
Rata semestrale	**4,67%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Massimo **80% del valore dell'immobile** offerto in garanzia accertato dal perito incaricato
		Durata	min. **5 anni** max. **15 anni**
TASSI		**Tasso di interesse di ammortamento nominale annuo**	Parametro di indicizzazione come di seguito determinato + spread di seguito previsto; attualmente pari a: **4,30%**
		Parametro di indicizzazione	Media aritmetica delle medie del tasso **Euribor a 6 mesi** (base 365) rilevate nei **6 mesi antecedenti** quello di inizio della maturazione di ciascuna rata posticipata, arrotondata allo 0,05 superiore
		Spread	**2,50** punti percentuali
		Tasso minimo (qualora il tasso di interesse nominale annuo risulti inferiore a tale soglia)	**4,50%**
		Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di ammortamento
		Tasso di mora	Tasso di ammortamento **+ 3,00** punti percentuali
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	**Istruttoria**	**0,20%** dell'importo erogato, min. **€ 250,00** trattenute in sede di erogazione
		Perizia tecnica	Vedi sezione "Altre spese da sostenere"
		Stipula	- effettuata al di fuori della Banca **€ 50,00** - effettuata fuori Provincia di Rimini **€ 100,00**
		Commissioni per ritiro/decadenza pratica post delibera	**€ 250,00**
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche, del preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente e della copia del contratto idonea per la stipula	**Gratuita**
	per la gestione del	**Gestione pratica**	**Gratuita**
		Incasso rata	**rata semestrale € 3,00** con addebito automatico in c/c

MUTUO IPOTECARIO A PERSONE GIURIDICHE

		Invio comunicazioni	**Gratuita**
		Variazione/restrizione ipoteca	**€ 200,00**
		Accollo mutuo	**€ 200,00**
		Sospensione pagamento rate	**Gratuita**
		Spese invio sollecito pagamento rate	**€ 3,00**
		Spese per rilascio assenso alla cancellazione ipotecaria (casi non previsti da art. 13 comma 8-7septies D.L. 7/2007)	**€ 100,00**
		Commissione rilascio certificazioni: - duplicato di quietanza - estratto conto o piano di ammortamento - dichiarazione di sussistenza debito - duplicato dichiarazione interessi - comunicazione dei dati ai revisori dei conti - copia fotostatica del contratto	 **€ 15,00** **€ 25,00** **€ 50,00** **€ 20,00** **€ 50,00** **€ 15,00**
		Commissione ristrutturazione finanziamento	**Gratuita**
		Commissione per pagamento per conto dei mutuatari dei premi di assicurazione incendio	**€ 50,00**
PIANO DI AMMORTAMENTO		**Tipologia di ammortamento**	Francese
		Tipologia di rata	Costante, posticipata, comprensiva di capitale e interessi
		Periodicità delle rate	**Semestrale:** scadenti al 30/06 e 31/12 di ogni anno

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data	Valore
Media aritmetica delle medie del tasso **Euribor a 6 mesi** (base 365) rilevate nei **6 mesi antecedenti** quello di inizio della maturazione di ciascuna rata posticipata, arrotondata allo 0,05 superiore	1/09/2011	**1,75%**
	1/10/2011	**1,80%**
	1/11/2011	**1,80%**

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

OPZIONE EURIBOR				
Tasso di interesse applicato*	***Durata in anni***	***Importo della rata per € 100.000,00 di capitale***	***Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni***	***Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni****
Rata semestrale				
4,50%	10	**€ 6.267,21**	**€ 6.818,13**	**€ 6.267,21**
4,50%	15	**€ 4.622,93**	**€ 5.204,35**	**€ 4.622,93**

Avvertenza: i tassi sopra indicati sono riportati in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Foglio Informativo; essi sono calcolati in base all'ultimo valore assunto dai parametri di indicizzazione alla data del presente documento.
Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento dell'erogazione e allo spread applicato.

*** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore al tasso minimo contrattualmente previsto.**

MUTUO IPOTECARIO A PERSONE GIURIDICHE

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 della banca www.eticredito.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica
Recupero spese reclamate dal tecnico incaricato dalla Banca.

- Adempimenti notarili
Le spese relative agli adempimenti notarili sono a carico del cliente, che le corrisponde direttamente al notaio rogante.

- Assicurazione immobile
E' obbligatoria la sottoscrizione di una polizza assicurativa con una Compagnia di Assicurazione di gradimento della banca contro i rischi d'incendio, scoppio, fulmine, etc. vincolata a favore della Banca stessa.

- Imposta sostitutiva
0,25% dell'importo erogato.

- Imposte per iscrizione ipotecaria
A carico cliente.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria
Di norma non superiore a 60 giorni di calendario dalla data di presentazione della documentazione completa richiesta per l'istruttoria da parte del cliente.

- Disponibilità dell'importo
Di norma non superiore a 30 giorni di calendario dalla data di stipula del finanziamento (nel caso di erogazione non contestuale alla stipula) previa presentazione di tutta la documentazione prevista.

ALTRO

- Importo iscrizione ipotecaria
150% dell'importo del mutuo.

MUTUO IPOTECARIO A PERSONE GIURIDICHE

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.

Tempi massimi di chiusura rapporto
Nel caso di richiesta di chiusura da parte del cliente, la Banca sarà obbligata a provvedervi entro il termine massimo di 15 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del cliente.

Reclami

- Il Cliente può presentare reclamo alla Banca:
  - a mezzo posta ordinaria o raccomandata, all'indirizzo:
    Eticredito – Banca Etica Adriatica Spa
    Direzione Generale – c.a. Responsabile dei Controlli
    Oggetto "Reclamo"
    Via Dante Alighieri, 25 – 47921 Rimini RN
  - a mezzo fax al numero: 0541-208026
  - tramite posta elettronica all'indirizzo: info@eticredito.it;
  - tramite consegna presso gli sportelli della Filiale della Banca.
- La Banca è tenuta a rispondere entro 30 giorni dal ricevimento nel caso di reclamo relativo ad operazioni e servizi bancari e finanziari ovvero entro 90 giorni nel caso di reclamo relativo ai servizi e alle attività di investimento.
- Se non è soddisfatto dalla risposta della Banca o se non ha avuto risposta entro i termini di cui sopra, prima di ricorrere al giudice, il Cliente, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (A.B.F.). Per sapere come rivolgersi all'arbitro si può:
  - consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it;
  - chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia;
  - chiedere alla Banca;
  - rivolgersi alle sedi dell'A.B.F. (i) Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5 - 20123 Milano (Telefono: 02-724241); (ii) Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e - 00187 Roma (Telefono: 06-47921); (iii) Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71 - 80133 Napoli (Telefono: 081-7975111).
- Per le controversie relative ai servizi e alle attività di investimento, dove l'A.B.F. non è competente, il Cliente può rivolgersi all'Ombudsman – Giurì Bancario, un organismo collegiale che ha la funzione di risolvere le controversie tra intermediari e clienti. Per sapere come rivolgersi all'Ombudsman si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere alla Banca.

MUTUO IPOTECARIO A PERSONE GIURIDICHE

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore ed 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.
Frazionamento	Atto autenticato dal notaio mediante il quale la banca procede, su richiesta del mutuatario, a suddividere il mutuo in tante quote di importo proporzionale al valore delle singole unità immobiliari; ciò comporta il conseguente frazionamento dell'ipoteca originariamente trascritta.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia sul 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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso in considerazione 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 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 ed un 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 capitale aumenta.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rata di ammortamento	La somma tra quota capitale e quota interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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 come ad 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; viene applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se il tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso minimo	Tasso d'interesse applicato qualora il tasso variabile determinato sulla base del parametro di indicizzazione applicato e dello spread concordato risulti inferiore a tale soglia, valido fino a che il tasso variabile non risale sopra tale soglia. Tale criterio è valido per tutta la durata del finanziamento.