

MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PORTABILITA'

Foglio informativo standardizzato, redatto ai sensi delle istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia

Il presente mutuo ipotecario è destinato ai clienti "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 PRIVATI PORTABILITÀ"

Il mutuo è un finanziamento a medio e lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni.

Il "Mutuo ipotecario a privati portabilità" viene richiesto per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti presso altre banche per le stesse finalità: l'importo deve coincidere con quello necessario all'estinzione del precedente finanziamento.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Lo strumento utilizzato è quello della surroga, in base al quale la nuova Banca è surrogata in tutti i diritti e garanzie già spettanti alla precedente Banca: l'ipoteca originariamente iscritta a favore dell'istituto surrogato non viene cancellata ma viene effettuata un'annotazione a margine a favore del nuovo istituto, con conseguente risparmio sui costi notarili e di imposta normalmente praticati ad una nuova operazione.

Il cliente non deve, quindi, sostenere nuovamente il pagamento dell'imposta sostitutiva e può continuare ad usufruire delle detrazioni fiscali degli interessi passivi.

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

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.

MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PORTABILITA'

Rischi connessi ai meccanismi di indicizzazione del tasso (mutuo a rata costante)

L'operazione in oggetto comporta per la clientela l'assunzione del rischio insito nel variabile andamento del parametro di indicizzazione applicato, la cui determinazione è sottratta alla volontà di Eticredito; nel caso di andamento favorevole dei tassi (riduzione dei tassi) la durata del mutuo si accorcerà, viceversa, nel caso di andamento negativo dei tassi (aumento dei tassi) la durata del mutuo si allungherà.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della banca www.eticredito.it e presso la filiale della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Calcolato considerando un finanziamento di € 100.000,00 - imposta sostitutiva non prevista. 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
Opzione EURIBOR	
RATA MENSILE	
- DURATA 10 ANNI	4,62%
- DURATA 15 ANNI	4,61%
- DURATA 20 ANNI	4,61%
- DURATA 25 ANNI	4,61%
Opzione TUR BCE	
RATA MENSILE	
- DURATA 10 ANNI	4,62%
- DURATA 15 ANNI	4,61%
- DURATA 20 ANNI	4,61%
- DURATA 25 ANNI	4,61%

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	Opzione rata variabile: min. 5 anni max. 30 anni Opzione rata costante: min. 5 anni max. 20 anni
TASSI (Opzione EURIBOR RATA MENSILE)	Tasso di interesse di ammortamento nominale annuo	Parametro di indicizzazione come di seguito determinato + spread di seguito previsto; attualmente pari a: 3,95%
	Parametro di indicizzazione	Media aritmetica del tasso Euribor a 6 mesi (base 365) del mese antecedente quello di inizio della maturazione di ciascuna rata posticipata, arrotondata allo 0,05 superiore
	Spread	2,75 punti percentuali
	Tasso minimo (qualora il tasso di interesse nominale annuo risulti inferiore a tale soglia)	4,50%

MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PORTABILITA'

	Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di ammortamento	
	Tasso di mora	Tasso di ammortamento + 3,00 punti percentuali	
TASSI (Opzione TUR BCE RATA MENSILE)	Tasso di interesse di ammortamento nominale annuo	Parametro di indicizzazione come di seguito determinato + spread di seguito previsto; attualmente pari a: 3,75%	
	Parametro di indicizzazione	Tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento principale dell' Eurosistema definito dalla Banca Centrale Europea , rilevato l'ultimo giorno del mese precedente l'inizio decorrenza di ciascuna rata posticipata	
	Spread	2,75 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
Perizia tecnica			A carico Banca
Stipula			Gratuita
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
Spese per la gestione del rapporto			Gestione pratica
		Incasso rata	rata mensile € 1,00 con addebito automatico in c/c
		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	€ 15,00
		- estratto conto o piano di ammortamento	€ 25,00
		- dichiarazione di sussistenza debito	€ 50,00
		- duplicato dichiarazione interessi	€ 20,00
		- comunicazione dei dati ai revisori dei conti	€ 50,00
- copia fotostatica del contratto		€ 15,00	
Commissione ristrutturazione finanziamento	Gratuita		
Commissione per pagamento per conto dei mutuatari dei premi di assicurazione incendio	€ 50,00		

MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PORTABILITA'

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipologia di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante, posticipata, comprensiva di capitale e interessi
	Periodicità delle rate	Mensile: scadenti l'ultimo giorno lavorativo del mese

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data	Valore
Media aritmetica del tasso Euribor a 6 mesi (base 365) del mese antecedente quello di inizio della maturazione di ciascuna rata posticipata, arrotondata allo 0,05 superiore	1/02/2012	1,55%
	1/03/2012	1,40%
	1/04/2012	1,20%
Tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento principale dell' Eurosistema definito dalla Banca Centrale Europea , rilevato l'ultimo giorno del mese precedente l'inizio decorrenza di ciascuna rata posticipata.	1/02/2012	1,00%
	1/03/2012	1,00%
	1/04/2012	1,00%

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 (se rata costante durata massima 20 anni)				
<i>Tasso di interesse applicato*</i>	<i>Durata in anni</i>	<i>Importo della rata per € 100.000,00 di capitale</i>	<i>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni</i>	<i>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*</i>
Rata mensile				
4,50%	10	€ 1.037,38	€ 1.108,70	€ 1.037,38
4,50%	15	€ 765,99	€ 842,16	€ 765,99
4,50%	20	€ 633,65	€ 714,55	€ 633,65
4,50%	25	€ 556,83	€ 642,25	€ 556,83
OPZIONE TUR BCE (se rata costante durata massima 20 anni)				
<i>Tasso di interesse applicato*</i>	<i>Durata in anni</i>	<i>Importo della rata per € 100.000,00 di capitale</i>	<i>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni</i>	<i>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*</i>
Rata mensile				
4,50%	10	€ 1.037,38	€ 1.098,69	€ 1.037,38
4,50%	15	€ 765,99	€ 831,41	€ 765,99
4,50%	20	€ 633,65	€ 703,08	€ 633,65
4,50%	25	€ 556,83	€ 630,11	€ 556,83

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.

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

MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PORTABILITA'**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

- 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.

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

Erogazione contestuale alla stipula.

ALTRO**- Importo iscrizione ipotecaria**

Non inferiore al 150% dell'importo del mutuo.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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 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.

MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PORTABILITA'**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 – Giuri 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 PRIVATI PORTABILITA'
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.