

## PARTE I: INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare Etica S.c.a r.l. – Sede Legale e Amministrativa: Piazzetta Forzatè, 2 - 35137 Padova [www.bancaetica.com](http://www.bancaetica.com) – Codice ABI 05018  
Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al numero 5399 – Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari in qualità di Capogruppo – Codice Fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 02622940233 – Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi – Cap. soc e riserve al 31/12/2003 €16.288.980,54

## PARTE II: CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

### Struttura e Funzione Economica

Con il contratto di mutuo fondiario 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); il prestito, di norma finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile, è garantito da ipoteca di primo grado. 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 (fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione, ecc.). 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 variabile o misto.

La forma di finanziamento prescelta dalla banca è attualmente a tasso variabile. Tipologia di finanziamento dedicato alle persone fisiche.

### Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, qualora il prestito finalizzato sia a tasso fisso;
- nel caso di mutuo a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente;
- nel caso di mutuo erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto.

### LEGENDA: Nel presente foglio informativo, i termini di seguito elencati hanno i significati rispettivamente indicati.

**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.

**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.

### PARTE III: CONDIZIONI ECONOMICHE

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

Il richiedente dev'essere:

1. Socio di Banca Etica con almeno 5 azioni da più di tre mesi dalla data di accettazione,
2. Titolare di conto corrente presso Banca Popolare Etica,
3. Non deve presentare protesti e/o pregiudizievoli a carico.

Esclusivamente per immobili civili appartenenti alle seguenti categorie catastali: **A2, A3, A4, A5, A6 e C6.**

In considerazione dei suoi fini statutari Banca Etica esclude l'intervento in caso di immobili di lusso.

#### IMPORTO:

- max 80% dell'importo di perizia di stima redatta da tecnico di fiducia della banca, in caso di immobile ultimato;
- max 80% del costo delle opere, compreso il costo del terreno, per gli immobili in costruzione;
- max 80% dell'importo di perizia di stima per gli immobili non ultimati fino al 10% dei lavori, tenendo presente che l'erogazione del finanziamento deve essere comunque finalizzata al completamento delle opere con richiesta del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- con un massimo di € 300.000,00

#### GARANZIE:

ipoteca fondiaria capiente di primo grado pari al 150% dell'importo del mutuo

#### ASSICURAZIONE:

è 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).

#### TASSI

TASSO ..... variabile collegato all'Euribor 3 mesi lettera aumentato di 1,5 punti percentuali  
TASSO DI MORA ..... 3 punti in più del tasso ordinario di ammortamento in vigore

#### AMMORTAMENTO

DURATA ..... max 20 anni  
RIMBORSO ..... Rate costanti mensili, trimestrali o semestrali comprensive di capitale ed interessi

#### SPESE TRATTENUTE ALL'EROGAZIONE

SPESE DI ISTRUTTORIA ..... 0,5% dell'importo del mutuo con un minimo di € 150,00 ed un massimo di € 260,00

#### SPESE DI ESTINZIONE

ESTINZIONE MUTUO ..... ammessa sia in via parziale che totale con un versamento di una penale dell'1% sul capitale anticipatamente restituito

#### 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

#### ALTRE SPESE AGGIUNTIVE RELATIVE A:

SPESE PER : ..... € 150,00 e € 50,00 per ogni Conservatoria e Cancelleria in più  
- SVINCOLO,  
- RESTRIZIONE,  
- POSTERGAZIONE,  
- TRASFERIMENTO,  
- CANCELLAZIONE,  
- RINNOVAZIONE,  
- ANNOTAMENTO DI IPOTECA E/O PRIVILEGIO

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

#### ALTRE INFORMAZIONI

##### EROGAZIONE:

- le somme potranno essere erogate contestualmente alla stipula del mutuo in caso di beneficiario non fallibile e tranquillità sul nome del venditore;
- si dovrà attendere il consolidato 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

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

**Calcolo esemplificativo dell'importo di una rata indicativa.**

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

Nell'esempio sono riportate le rate "indicative" per alcune durate "tipo", calcolate applicando l'Euribor a 3 mesi pari al 2,14% con valuta 01 luglio 2004, maggiorate dello spread del 1,50%.

Riferito a un capitale di Euro 50.000

DURATA MUTUO	TASSO FINITO	I.S.C. (Indicatore Sintetico di Costo)	RATA MENSILE EURO
5 anni	3,64%	3,91%	912,72
10 anni	3,64%	3,81%	497,71
15 anni	3,64%	3,77%	360,89
20 anni	3,64%	3,76%	293,59

**PARTE IV: CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Requisito per la concessione del mutuo è l'apertura di un conto corrente presso Banca Popolare Etica.

La Banca si riserva la facoltà di modificare in qualsiasi momento le condizioni economiche applicate al presente rapporto rispettando in caso di variazioni in senso sfavorevole al cliente le prescrizioni dell'articolo 118 del Testo Unico Bancario.

Il cliente, ove abbia già ottenuto l'integrale erogazione del finanziamento e non sia inadempiente nei confronti della Banca, ha diritto di esercitare, con preavviso scritto di almeno quindici giorni, la facoltà di restituzione anticipata, totale o parziale, del prestito, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli altri oneri maturati sino al momento di esercizio di detta facoltà, nonché il compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto.

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 ogni controversia nascente dal contratto il foro competente è quello di Padova o, a scelta della Banca, uno di quelli previsti dagli articoli 18 e 20 codice di procedura civile, nel caso in cui il Cliente non rivesta la qualità di Consumatore ai sensi dell'articolo 1469 bis, 2° comma, Cod. Civ. nel qual caso si applicano le disposizioni del detto articolo.

La parte finanziata è tenuta ad assicurare per tutta la durata del finanziamento e per i successivi due anni contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine ed altri eventi assicurabili e per valori reali i beni oggetto della garanzia con vincolo a favore della banca.

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