

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Promos SpA
Sede Legale: Viale Gramsci, 19 80122 Napoli
Telefono: +39.081.0170111
Fax: +39.081.4620011
Sito Web: <http://www.bancapromos.it>
Codice ABI: 3265.6
Codice Fiscale: 03321720637 Partita Iva: 04368171007 - REA: 329424
Iscritta all'Albo delle Banche n. 5579
Aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Offerta Fuori Sede - Dati del Soggetto incaricato dell'offerta

PANAFIN SRL - Via Riviera di Chiaia n.257, 80121 Napoli - Tel. 081.664200 - e-mail: info@panafin.it
CF e PI 07362840634 - Registro imprese di NA n.609714
Iscritto nell'Elenco degli Agenti in Attività Finanziaria tenuto dall'Organismo Agenti e Mediatori creditizi (OAM) al N.A2595
(Delibera del 15/01/2013)

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni.

Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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 cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO NON MCD

È un prodotto rivolto a clienti non consumatori per qualsiasi tipologia di mutuo ipotecario, e a clienti consumatori di età superiore a 18 anni limitatamente a mutui con ipoteca su **beni immobili non residenziali**.

La finalità può essere acquisto, ristrutturazione, liquidità.

Il mutuo può essere a Tasso Fisso o a Tasso Variabile indicizzato all'Euribor 3mesi 365.

Per i mutui per **ristrutturazione e costruzione** è previsto il cosiddetto "Mutuo a S.A.L." nel quale il finanziamento si perfeziona con il "doppio contratto" che prevede un contratto iniziale, la possibile erogazione di una o più somme in base all'avanzamento dei lavori e un atto di erogazione finale e quietanza, il cosiddetto "contratto definitivo".

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 5	T.A.E.G.: 4,7%
Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 5,06%

Il calcolo del TAEG non include spese di perizia e spese di assicurazione, che sono obbligatorie ma non sono determinabili a priori.

Oltre al TAEG possono esserci 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.

Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile Per i mutui con finalità "Liquidità", non superiore al 50% del valore dell'immobile
Durata	5 e 10 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su bene immobile non residenziale

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo - Tasso Fisso	Mutuo Ipo TF NON MCD 5anni: 4,2% Mutuo Ipo TF NON MCD 10anni: 4,7%
Tasso di interesse di preammortamento	Mutuo Ipo TF NON MCD 5anni: 4,2% Mutuo Ipo TF NON MCD 10anni: 4,7%
Tasso di mora, pari al tasso in vigore al momento dell'inadempimento maggiorato di	2 punti percentuali in ogni caso il tasso di mora non potrà essere superiore al limite massimo stabilito ai sensi della legge 7 marzo 1996 n.108 (c.d. tasso "soglia").

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,5% Minimo: € 350,00
Abbandono domanda di finanziamento	Metà della somma determinata come spesa di istruttoria (con esclusione delle domande di finanziamento con finalità di portabilità tramite surroga)
Perizia tecnica	Fissata dal perito, gradito alla banca, in base alle

	caratteristiche dell'immobile e in coerenza con le tariffe del relativo ordine professionale. MINIMO di € 250,00.	
Imposta Sostitutiva di cui al d.p.r. 29/9/73 n. 601	0,25%	
Spese intervento procuratore (solo per stipula fuori sede)	€ 160,00	
Spese per messa a disposizione immediata delle somme	0,5%	Minimo: € 250,00
Spese per la gestione del rapporto		
Gestione pratica	€ 0,00	
Spese Incasso rata	€ 48,00 (€ 4,00 Mensili)	
Invio comunicazioni	POSTA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00	
Accollo/voltura mutuo	€ 300,00	
Sospensione pagamento rate (per le finalità per cui è previsto)	Gratuita	
Allungamento durata (per le finalità per cui è previsto)	Gratuita	
Adempimenti notarili	da regolarsi direttamente con il notaio rogante	
Cancellazione ipotecaria totale con la procedura disciplinata dall'art.40-bis del T.U.B.	Esente*	
Spese per cancellaz., riduz. e/o restriz.ipoteca (solo in caso di proc.notarile - esclusi oneri notarili)	€ 130,00	
Spese Rinnovo Ipoteca (per mutui di durata superiore a 20 anni)	€ 130,00 Addebito al momento dell'erogazione	
Commissione rimborso anticipato parziale	1,5%	
Commissione rimborso anticipato totale	1,5%	
Spese conteggio estinzione anticipata	€ 50,00	
Estinzione per rinegoziazione	0%	
Spese per avvisi di pagamento	€ 0,00	
Spese per invio sollecito (ritardi superiori a 15 gg.)	€ 10,00	
Sollecito pagamento tramite legale esterno	€ 150,00	
SDD impagato o stornato	€ 10,00	
Spese per certificazione interessi (annuale)	€ 15,00	
Dichiarazione sussistenza del credito	€ 100,00	
Spese certificazione a società di revisione	€ 50,00	

*La Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo entro 30 giorni dalla data dell'evento – senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese a rate costanti posticipate
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile

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

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

4,2%	5	€ 1.850,69	Non previsto	Non previsto
4,7%	10	€ 1.046,05	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.bancapromos.it.

SERVIZI ACCESSORI

Non previsti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	A carico del cliente. Fissata dal perito, gradito alla banca, in base alle caratteristiche dell'immobile e in coerenza con le tariffe del relativo ordine professionale. Si veda anche quanto riportato nella sezione "Spese".
Adempimenti notarili	A carico del cliente; secondo il tariffario del professionista.
Assicurazione immobile	Il Cliente è tenuto ad assicurare i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio e scoppio. La polizza può essere sottoscritta presso una primaria compagnia di assicurazione, anche indicata dalla banca.
Consegna di copia del contratto idonea per la stipula: - se la data della stipula è già concordata - prima che venga concordata la data della stipula	Gratuita € 200,00
Consegna schema di contratto privo di condizioni economiche	Gratuita

- **Imposta sostitutiva:**

Da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge.

- **Tasse ipotecarie:**

Non applicabile.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria (tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto): 40 giorni, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo (tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):

- per i mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;
- per i mutui a "doppio contratto": il lasso di tempo che intercorre tra la stipula del contratto preliminare e la messa a disposizione delle somme dipende in primo luogo dallo stato di avanzamento dei lavori dell'immobile e dalla conclusione degli stessi.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili alla banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto la banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami devono essere inviati alla Banca per iscritto con una delle seguenti modalità:

- lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a Banca Promos Spa Viale A. Gramsci, n.19 80122 Napoli

- in via informatica all'indirizzo e-mail dell'Ufficio Reclami della banca: ufficio.reclami@bancapromos.it o all'indirizzo PEC bancapromosspa@legalmail.it.

- consegnati allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.

La Banca risponde al reclamo entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi all' 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.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, tramite il 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.

Il cliente inoltre può presentare esposti in Banca d'Italia o adire l'Autorità Giudiziaria.

Qualora il cliente intenda rivolgersi al giudice, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale".

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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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"	<i>Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano</i>

	<i>soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.</i>
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
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.
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.
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 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 un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.