



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARO FONDIARIO A TASSO VARIABILE

*DESTINATO A LIQUIDITA' E DEDICATO ALLE IMPRESE*

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Denominazione e forma giuridica:** Banca Popolare del Cassinate Società Cooperativa per Azioni

**Sede legale e amministrativa:** Piazza Armando Diaz n. 14 - 03043 - Cassino (FR)

**Telefono:** 0776-3171 - **Fax:** 0776-317429

**Email:** info@bancapopolaredelcassinate.it **Sito internet:** [www.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it)

**Numero di iscrizione al registro delle imprese della CCIAA Frosinone CF. e P.Iva** 00121930606

**Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4523 - cod. ABI** 05372

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

**Solo in caso di offerta fuori sede:**

**Nome e cognome del proponente:** \_\_\_\_\_

**Indirizzo:** \_\_\_\_\_

**Telefono:** \_\_\_\_\_

**E.mail:** \_\_\_\_\_

### CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

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

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio - lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

La banca rende noto al cliente 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.

### CONDIZIONI ECONOMICHE

# QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 10,89%	Importo totale dovuto: € 196.160,13
------------------------	-------------------------------------	------------------	-------------------------------------

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca, eventuali penali e le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.  
Il TAEG non è superiore al tasso soglia indicato dalla Legge n. 108/96.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 50% del valore dell'immobile posto a garanzia, valore accertato dal perito incaricato dalla banca.
Durata	Minimo 19 mesi - Massimo 360 mesi
Valute disponibili	Euro

### TASSI

Tasso d'interesse nominale annuo, parametro di indicizzazione e spread	T.U.R. BCE (Attualmente pari a: 3,5%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 10%
Tasso di interesse di preammortamento	T.U.R. BCE (Attualmente pari a: 3,5%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 10%
Tasso di mora	2%

### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria	1,25% Minimo: € 1.000,00 Massimo: € 3.000,00
Perizia tecnica	Compresa nella commissione di istruttoria
Spese stipula fuori sede	Massimo € 500,00
Recupero spese certificati e planimetrie catastali eventualmente non fornite dal cliente	€ 75,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

### Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica - erogazioni successive alla prima	€ 100,00
Incasso rata	€ 5,00 Mensili
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,55 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Aliquota D.P.R. 601	Come da normativa vigente
Spese perizie successive	Massimo € 1.500,00
Spese Decurtazione	€ 0,00
Spese Est. Anticipata Mutuo	€ 0,00
Spese Accollo	€ 600,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Periodicità delle rate	Mensile, Bimestrale, Trimestrale, Semestrale, Annuale.
Tipo piano di ammortamento	Francese a rate costanti posticipate
Tipo Calendario	Giorni civili/ 365
Modo Pagamento interessi	Interessi Posticipati

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
22.03.2023	3,5%

08.02.2023	3%
21.12.2022	2,5%
02.11.2022	2%
14.09.2022	1,25%

#### 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
10%	10	€ 1.321,51	€ 1.415,63	€ 1.231,31
10%	15	€ 1.074,61	€ 1.187,83	€ 967,25

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it)).

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

<b>Sospensione pagamento rate</b>	€ 0,00
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente. Da riconoscere direttamente al notaio incaricato
<b>Imposta di registro</b>	Come da normativa vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	Come da normativa vigente

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni dalla consegna della documentazione necessaria. Se per approfondimenti valutativi la Banca chiede documentazione integrativa, tale termine verrà interrotto e la decorrenza ripartirà al momento della consegna della nuova documentazione
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dal completamento di tutte le formalità previste dalla delibera e dal contratto.

#### RECESSO E RECLAMI

## **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 5 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un **compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto**.

## **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

## **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**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni lavorativi decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

## **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 Ufficio Reclami della Banca Popolare del Cassinate, P.zza A. Diaz n. 14 03043 Cassino;
  - in via informatica all'indirizzo e-mail della banca: [ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it](mailto:ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it), indirizzo di PEC: [ufficiolegale@pec.bancapopolaredelcassinate.it](mailto:ufficiolegale@pec.bancapopolaredelcassinate.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 60 giorni, può presentare il ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: <ul style="list-style-type: none"><li>- acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale;</li><li>- destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.</li></ul> 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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<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 soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.</i>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<i>Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.</i>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<i>Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.</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.