



**Banca Popolare del Cassinate**  
Società Cooperativa per Azioni

scheda prodotto  
**MUTUO IPOTECARIO**  
**EDILIZIO**  
rilascio del 15.04.2011

## MUTUO IPOTECARIO EDILIZIO

### FOGLIO INFORMATIVO

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

|   |  |
|---|--|
| Denominazione e forma giuridica                                     | <b>BANCA POPOLARE DEL CASSINATE Società Cooperativa per Azioni</b>   |
| Sede legale ed amministrativa                                       | Piazza Armando Diaz n.14 – 03043 Cassino (Fr)  |
| Indirizzo telematico  | <a href="mailto:info@bancapopolaredelcassinate.it">info@bancapopolaredelcassinate.it</a><br><a href="http://www.bancapopolaredelcassinate.it">www.bancapopolaredelcassinate.it</a> |
| Codice Abi  | 05372  |
| Numero di iscrizione all'albo delle banche presso la Banca d'Italia | 4523   |
| Numero di iscrizione al registro delle imprese                      | R.E.A. n. 29595  |

### CHE COSA E' IL MUTUO EDILIZIO

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

Di solito viene richiesto per costruzione di immobili residenziali da destinare alla vendita.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". L'impresa rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali posticipate la prima delle quali scade un mese, un trimestre o un semestre dopo l'erogazione. Il Mutuo Edilizio può essere anche erogato a stati di avanzamento lavori (S.A.L.).

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta del prodotto, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), sul sito della banca [www.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it) e presso tutte le filiali della banca.

La BANCA POPOLARE DEL CASSINATE ha aderito al Codice di Condotta Europeo per i Mutui Casa. A richiesta, è pertanto possibile ricevere il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (ESIS) ed i relativi allegati.

### 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.

## MUTUO A TASSO VARIABILE

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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

|                      |  | VOCI  | COSTI   |
|----------------------|--|---|---|
|                      |  | <b>Importo massimo finanziabile</b>                                 | Non superiore al 75% del valore dell'immobile posto a garanzia, valore accertato dal perito incaricato dalla banca.   |
|                      |  | <b>Durata massima</b>   | Anni 30 per mutuo a tasso variabile<br>Anni 25 per mutuo a tasso fisso  |
| <b>TASSI</b>         | Fisso  | <b>Tasso nominale annuo</b>   | <b>6,50%</b>  |
|                      |  | <b>Tasso di preammortamento</b>                                     | <b>6,50%</b>  |
|                      | Variabile<br><u>(PLAFOND ATTUALMENTE ESAURITO)</u> | <b>Parametro di indicizzazione</b>                                  | <b>TUR oggi pari a 1,25%</b>  |
|                      |  | <b>Spread</b>   | <b>2,25 punti percentuali</b>   |
|                      |  | <b>Tasso nominale annuo</b>   | <b>3,50%</b>  |
|                      |  | <b>Tasso di preammortamento</b>                                     | <b>3,50%</b>  |
| <b>Tasso di mora</b> |  | <b>2,00 punti percentuali</b>                                       |   |
| <b>SPESE</b>         | Spese per la stipula del contratto                 | <b>Istruttoria</b>  | € 160,00 per richieste fino a € 25.000,00;<br>€ 260,00 per richieste fino a € 50.000,00;<br>€ 360,00 per richieste fino a € 200.000,00;<br>€ 460,00 per richieste oltre € 200.000,00. |
|                      |  | <b>Perizia tecnica</b>  | € 180,00  |
|                      |  | <b>Eventuale ulteriore perizia estimativa</b>                       | € 180,00  |
|                      | Spese per la gestione del rapporto                 | <b>Incasso rata</b>   | € 5,00  |
|                      |  | <b>Invio comunicazioni</b>  | € 1,55  |
|                      |  | <b>Variazione/restrizione ipoteca</b>                               | € 55,00   |
|                      |  | <b>Accollo mutuo</b>  | <b>Pari alle spese di istruttoria per ordinaria concessione</b>   |
| <b>Ammortamento</b>  | <b>Tipo di ammortamento</b>                        | Francese  |   |
|                      | <b>Tipologia di rata</b>                           | <b>Costante</b>   |   |
|                      | <b>Periodicità delle rate</b>                      | Mensile, trimestrale, o semestrale posticipate a scelta del cliente |   |

## Ultime rilevazioni del parametro di riferimento

| DATA             | VALORE |
|------------------|--------|
| 10 dicembre 2008 | 2,50%  |
| 21 gennaio 2009  | 2,00%  |
| 11 marzo 2009    | 1,50%  |
| 8 aprile 2009    | 1,25%  |
| 13 maggio 2009   | 1,00%  |
| 13 aprile 2011   | 1,25%  |

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.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it)

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

|   |  |
|---|--|
| Assicurazione immobile per incendio e scoppio | Arca Assicurazioni spa o altra compagnia assicurativa scelta dal cliente di gradimento della Banca   |
| Documenti catastali                           | Qualora la parte mutuataria non ottemperasse alla loro produzione, la Banca potrà autonomamente richiederli effettuando l'integrale recupero delle spese sostenute a carico della stessa parte mutuataria. |
|   |  |

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ' 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, che non potrà essere superiore all' 1,00% del debito residuo.**

### PORTABILITÀ

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

30 giorni lavorativi

## RECLAMI

Il cliente può presentare reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica all'Ufficio Reclami della banca ai seguenti recapiti:

**Ufficio Reclami - Banca Popolare del Cassinate**

piazza Armando Diaz n. 14

03043 Cassino (FR)

tel. 0776/3171 – fax 0776/317420

e.mail [ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it](mailto:ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it) )

L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di rivolgersi al giudice, il cliente può rivolgersi 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, chiedere alle filiali dell'intermediario. La [Guida pratica Arbitro Bancario Finanziario](#) è disponibile sul sito della Banca [www.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it) e presso tutte le filiali.
- **Ombudsman-Giurì Bancario.** Il cliente può rivolgersi all'Ombudsman – Giurì Bancario seguendo le procedure indicate nell'apposito Regolamento il cui testo è a disposizione sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), sul sito della Banca [www.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it) e presso tutte le filiali.

## 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% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.  |
| Ipoteca   | Garanzia su un 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 indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) | Tasso Ufficiale di Riferimento ( <b>TUR</b> ) nel suo valore pro-tempore fissato dalla BCE – Banca Centrale Europea -  |
| Perizia   | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.  |
| 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.   |
| Ammortamento "Francese"                                     | 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.   |
| Preammortamento   | Periodo intercorrente tra la data di erogazione del mutuo e quella di inizio dell'ammortamento; durante tale periodo sono dovute rate di soli interessi, calcolati allo stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento. La durata del periodo di preammortamento non deve eccedere i 18 mesi; il cumulo tra il periodo di ammortamento e quello di preammortamento non deve comunque eccedere i 30 anni. |
| 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. Alcune spese non sono comprese, per 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 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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |