



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	BANCA POPOLARE DEL CASSINATE Società Cooperativa per Azioni
Sede legale ed amministrativa	Piazza Armando Diaz n.14 – 03043 Cassino (Fr)
Indirizzo telematico	info@bancapopolaredelcassinate.it www.bancapopolaredelcassinate.it
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, sul sito della banca 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
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 75% del valore dell'immobile posto a garanzia, valore accertato dal perito incaricato dalla banca.
		Durata massima	Anni 30 per mutuo a tasso variabile Anni 25 per mutuo a tasso fisso
TASSI	Fisso	Tasso nominale annuo	6,50%
		Tasso di preammortamento	6,50%
	Variabile <u>(PLAFOND ATTUALMENTE ESAURITO)</u>	Parametro di indicizzazione	TUR oggi pari a 1,25%
		Spread	2,25 punti percentuali
		Tasso nominale annuo	3,50%
		Tasso di preammortamento	3,50%
	Tasso di mora		2,00 punti percentuali
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	€ 160,00 per richieste fino a € 25.000,00; € 260,00 per richieste fino a € 50.000,00; € 360,00 per richieste fino a € 200.000,00; € 460,00 per richieste oltre € 200.000,00.
		Perizia tecnica	€ 180,00
		Eventuale ulteriore perizia estimativa	€ 180,00
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	€ 5,00
		Invio comunicazioni	€ 1,55
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 55,00
		Accollo mutuo	Pari alle spese di istruttoria per ordinaria concessione
Ammortamento	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	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

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)

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, 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 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, sul sito della Banca 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 (TUR) 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.