MUTUO IPOTECARIO TASSO VARIABILE BCE

RISERVATO AI PRIVATI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Popolare delle Province Molisane
Via Insorti d'Ungheria 30
86100 CAMPOBASSO (CB)
Tel.: 0874/493479 - Fax: 0874/493900
Email: segreteria@bppm.eu / sito internet: www.bppm.eu
Registro delle Imprese della CCIAA di CAMPOBASSO n.i. 117915
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5661 - cod. ABI 050336
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile, e in questo caso si chiama "ipotecario".

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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

FINANZIAMENTO 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, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
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.

Requisiti minimi di accesso

L'immobile offerto a garanzia è coperto da polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio con vincolo a favore della banca stipulata liberamente dalla parte mutuataria presso una primaria compagnia.
Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri sono a carico della parte mutuataria.

- Finalità: acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili (civili abitazioni, box auto e autorimesse, locali commerciali, uffici, studi privati, negozi, etc.), sostituzione o rifinanziamento mutui già ottenuti per le stesse finalità.
- Durata massima: 20 anni (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)
- Rata: mensile, a richiesta del cliente per particolari esigenze e previo accoglimento della banca anche

trimestrale, semestrale.

- Importo finanziabile: max 80% del valore di perizia dell'immobile.
- Garanzia richiesta: iscrizione ipotecaria di 1° grado per importo pari al 200% dell'importo finanziato.
- Copertura assicurativa richiesta: rischio incendio, fulmine e scoppio sottoscritta liberamente dal cliente presso primarie compagnie assicurative.
- Perizia: obbligatoria.

Rischi specifici del finanziamento a tasso variabile BCE

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto di finanziamento a tasso variabile con soglia minima:
Il tasso minimo rappresenta la soglia al di sotto della quale il tasso del finanziamento non potrà mai scendere. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate e l'impossibilità di beneficiare di eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso quando questi scendono al di sotto della soglia indicata.

Per saperne di più:
La **Guida pratica al Mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della Banca (www.bppm.eu).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

IMPORTO TOTALE DEL CREDITO: € 98.500,00

COSTO TOTALE DEL CREDITO: € 36.258,00

IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE: € 134.758,00

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG): 7,12%

L'esempio di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un finanziamento di euro 100.000,00, avente durata di 60 mesi, con rata mensile, al tasso variabile del 6,50% (Tasso BCE, riferito al mese di febbraio 2019, maggiorato dello spread pari a 6,50 p.p. e comunque non inferiore al 6,50%), ed include, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate, euro 1.500,00 per spese di istruttoria.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia dell'immobile. Per gli immobili oggetto di costruzione/ristrutturazione l'importo finanziabile è riferito al valore dell'immobile a lavori ultimati.
	Durata (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)	Fino a 20 anni
	Garanzie accettate	Il finanziamentoo dovra' essere garantito da ipoteca di 1° grado, su immobile residenziale situato in Italia. Il Mutuatario dovrà, a proprie spese, produrre idonea relazione tecnica di stima dei cespiti offerti in garanzia redatta da un tecnico iscritto all'albo, di gradimento della Banca, o di altro tecnico incaricato dalla Banca.
	Valute disponibili	Euro
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	variabile, pari al Tasso BCE + spread. In caso di variazione del parametro, il tasso di regolamento del prestito non potrà in ogni caso essere inferiore all'ammontare dello spread, che costituisce pertanto limite irriducibile; nell'ipotesi in cui detto tasso risulti superiore a quello soglia tempo per tempo rilevato con Decreto del Ministero del Tesoro per le operazioni della specie ai fini antiusura, il tasso minimo sopra indicato verrà ridotto in misura corrispondente a quello massimo applicabile secondo quanto determinato dai Decreti Ministeriali tempo per tempo vigenti.
	Indice di riferimento	Il parametro è il Tasso BCE: i valori indice aggiornati saranno desunti dal sito internet della BCE.
	Spread	max 6,50%
	Tasso d'interesse di preammortamento	uguale al TAN

La Banca ha redatto e mantiene costantemente aggiornato un solido piano scritto, in cui specifica le azioni da intraprendere in caso di variazioni sostanziali o di cessazione del parametro di riferimento (benchmark) (di seguito, il "Piano"); il Piano è pubblicato sul sito internet della Banca.
Nell'ipotesi in cui il tasso al quale sono regolati gli interessi sia variabile in funzione di un indice di riferimento, in caso di variazione sostanziale o di cessazione di quest'ultimo troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o sostitutivo previsto tempo per tempo nel Piano, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Per consolidamento mutuo altro istituto: nessun costo di istruttoria	
			- Per qualsiasi finalità: max 1,5% sul debito nominale con un minimo di € 200,00	
		Perizia tecnica	Vedi sezione "Garanzie accettate".	
		Altro	n.a.	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Per Accollo Mutuo: € 70,00. Per Variazione/Restrizione ipoteca: € 150,00 per ogni quota frazionata. Importo minimo € 450,00, Importo massimo € 3.000,00	
		Incasso rata	Con addebito in C/C: € 0,00.	
			Pagamento per cassa: € 2,75.	
		Invio comunicazioni	Recupero spese postali. € 1,00.	
		Altro	Variazione intestazione del finanziamento a seguito di subingresso – commissione fissa per ogni posizione o quota interessata: € 25,00	
			Variazione di domicilio – commissione fissa per ogni posizione o quota interessata: € 5,00	
			Spese di certificazione	certificato di sussistenza del debito (ad uso successione – art. 23 D.L. 31/10/90 n. 346) € 50,00
			Spese di certificazione	certificato per sgravi fiscali € 15,00
			Spese di certificazione	duplicato di quietanza inviato a mezzo posta prioritaria € 6,00
			Spese di certificazione	attestazione in carta libera del debito residuo (non applicabile in caso di portabilità del finanziamento) € 15,00
			Spese di certificazione	rendicontazione annuale € 25,00
			Recupero spese rate insolute	Recupero spese per ciascun invio di avviso di rata insoluta. Questa voce di recupero spese, nella misura sotto indicata, viene applicata anche per eventuali avvisi successivi relativi anche alla stessa rata insoluta, da inviarsi in tempi e modi ad insindacabile giudizio della banca € 6,00
			Recupero spese rate insolute	Spese amministrative per sollecito, anche tramite terzi incaricati, diretto al recupero di ciascuna rata insoluta Max 1,500% della rata insoluta

			Recupero spese rate insolute	Spese amministrative per esazione crediti, anche tramite terzi incaricati, diretto al recupero di ciascuna rata insoluta Max 6,000% dell'importo recuperato

PIANO DI AMMORTAMENTO		**Tasso variabile, durata fissa e rata variabile**	**Tasso variabile, durata variabile e rata fissa**	**Tasso variabile protetto**
	Tipo di ammortamento	Francese	Francese	Francese
	Tipologia di rata	Variabile	Costante	Variabile
	Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale o Annuale	Mensile, Trimestrale, Semestrale o Annuale	Mensile, Trimestrale, Semestrale o Annuale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MUTUO IPOTECARIO TASSO BCE*

Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso d'interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2%* dopo 2 anni
6,50%	10 ANNI	1.135	1.240	
6,50%	15 ANNI	871	985	
6,50%	20 ANNI	746	868	

** Non è stata prevista alcuna riduzione dei tassi d'interesse (come previsto dalla normativa) in quanto gli attuali livelli del parametro sono inferiori al 1%.*

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 nelle succursali della Banca e sul sito della Banca www.bppm.eu

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile	Il Mutuatario dovrà mantenere assicurati presso una Compagnia di gradimento della Banca gli immobili ed ogni altro bene oggetto di garanzia, per tutta la durata del mutuo, contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio in genere, con vincolo a favore della Banca stessa e per un importo pari al valore dell'immobile stesso, salvo diverso accordo tra le parti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse + 1%
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Adempimenti notarili	Gli onorari notarili e le spese inerenti gli accertamenti eventualmente esperiti dal Notaio alla stipulazione del contratto, sono a totale carico del mutuatario, che li regolerà direttamente al Notaio prescelto. Ciò anche nell'ipotesi che il finanziamento non venisse perfezionato. Sono fatte salve le ipotesi di finanziamento in surroga, per le quali, ai sensi dell'art. 8 DL n. 7/2007 convertito in Legge n. 40/2007, tali spese sono interamente a carico della Banca.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria**: massimo 30 giorni dal completamento della documentazione richiesta alla clientela (i tempi decorrono dal momento della consegna della documentazione completa anche di perizia).
- **Disponibilità dell'importo** dalla data di stipula: massimo 30 giorni, in ragione dell'avvenuta valida iscrizione ipotecaria da parte del notaio.

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di [indicare il finanziatore o l'intermediario del credito che presta il servizio di consulenza]

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Attualmente non praticato
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Attualmente non richiesto, come conseguenza del punto precedente
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza [se applicabile]	Attualmente non richiesto, come conseguenza dei punti precedenti

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni ed i seguenti documenti aggiornati.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- il documento di identità
- il codice fiscale oppure, in alternativa, la carta dei servizi
- le ultime 3 buste paga oppure, in alternativa, gli ultimi 3 cedolini pensione
- l'ultimo modello CUD/ 730 oppure, in alternativa, se lavoratore autonomo, l'ultimo modello Unico con la ricevuta di trasmissione telematica e l'iscrizione C.C.I.A.A. o all'Albo Professionale
- Certificato contestuale di residenza

Inoltre:

- il permesso di soggiorno, se cittadino di un Paese non appartenente alla Comunità Europea,
- l'omologa di separazione/sentenza di divorzio, se lo stato civile è separato/divorziato
- ultimo contratto di lavoro, se l'anzianità lavorativa presso lo stesso datore di lavoro è uguale o inferiore a 7 mesi.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte, senza alcun preavviso, il mutuo 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.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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 per la chiusura del rapporto

Il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Reclami.

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca per iscritto con lettera raccomandata A.R. (Via Insorti d'Ungheria 30 86100 CAMPOBASSO CB) o per via telematica inviando una mail all'indirizzo di posta elettronica segreteria@bppm.eu, all'indirizzo PEC direzione@pec.bppm.eu o sempre per iscritto mediante consegna materiale degli stessi alla Filiale dove è intrattenuto il rapporto.
La Banca provvede ad evadere i reclami per iscritto e, comunque, entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice 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, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore BancarioFinanziario.* Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (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;

- altro organismo di mediazione convenuto tra le parti.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito.

Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

IPOTECA	Garanzia su in 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.
INDICE DI RIFERIMENTO	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"	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.
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.
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 agli indici di riferimento.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia", riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
TASSO BCE	E' il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale applicato dalla BCE negli scambi di denaro tra le banche dell'area Euro.
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.