MUTUO IPOTECARIO TASSO VARIABILE

RISERVATO AD IMPRESE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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. 17915
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5661 - cod. ABI 050336
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO IMPRESE

E' un finanziamento a medio o lungo termine con le seguenti finalità:
- acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili (civili abitazioni, box auto e autorimesse, locali commerciali, artigianali ed industriali, uffici, studi privati, negozi, ecc.) che vengono vincolati a favore della Banca tramite ipoteca a garanzia del finanziamento stesso;
- liquidità;
- consolidamento mutui e prestiti.

Possono usufruire di tale tipologia di finanziamento le imprese, le cooperative e gli enti.
L'erogazione può avvenire in unica soluzione o a Stato Avanzamento Lavori. Per i mutui fondiari ai sensi del Decreto Legislativo 385/93 l'erogazione può avvenire solo a consolidamento dell'ipoteca mediante versamento, in unica soluzione della somma in un deposito cauzionale infruttifero ed espletate le formalità da parte del notaio incaricato.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

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.

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 mutuo a tasso variabile
Rischi specifici legati alla tipologia di contratto di mutuo 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, presso tutte le filiali e sul sito della Banca (www.bppm.eu).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)			
ANNI	**10**	**15**	**20**
%	**7,11**	**6,99**	**6,93**
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.			

	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)	Tasso variabile	Tasso variabile, durata variabile e rata fissa	Tasso variabile protetto
		20 anni	20 anni	15 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	variabile, pari all'Euribor 6 mesi base 360 più 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.	variabile, pari all'Euribor 6 mesi base 360 più 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.	variabile, pari all'Euribor 6 mesi base 360 più 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. Cap massimo: 9,00%

	Parametro di indicizzazione	Il parametro è l'Euribor 6 mesi base 360 media del mese precedente arrotondata all'ottavo di punto più prossimo: i valori indice saranno desunti dal supplemento "Finanza e Mercati" del quotidiano "il Sole24ore" con riferimento al dato relativo al mese precedente quello di applicazione (di norma saranno rilevati l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente il periodo o, nel caso quest'ultimo sia festivo, il primo giorno lavorativo successivo)
	Spread	max 6,50%
	Tasso d'interesse di preammortamento	uguale al TAN
	Tasso di mora	Tasso di interesse + 1%

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 qualsiasi finalità: max 1,5% sul debito nominale con un minimo di € 200,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	Con addebito in C/C: € 0,00.	
			Pagamento per cassa: € 2,75.	
		Invio comunicazioni	Recupero spese postali. € 1,00.	
		Variazione/Restrizione ipoteca	€ 150,00 per ogni quota frazionata. Importo minimo € 450,00, Importo massimo € 3.000,00	
		Accollo Mutuo	€ 70,00	
		Sospensione pagamento rate	Gratuito	
		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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Euribor 6 mesi/360 mmp
Gennaio 2019	- 0,24%
Febbraio 2019	- 0,23%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	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 suddetta Banca.
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.
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.

- Imposta sostitutiva
All'atto dell'erogazione del finanziamento la parte mutuataria rimborserà alla Banca l'importo pari all'imposta sostitutiva, da corrispondersi all'Erario a

norma del D.P.R. 29/09/73, n. 601 e successive modifiche ed integrazioni.

- Imposte per iscrizione ipotecaria
Le spese derivanti dall'iscrizione dell'ipoteca sono a carico della Parte Mutuataria.

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.

ESTINZIONE ANTICIPATA 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.
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 omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 2.000 euro.

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.

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 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.
PARAMETRO 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 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.
TASSO EURIBOR	E' il tasso di riferimento, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee.
TASSO VARIABILE	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.