

**E.N.P.A.F.**  
**ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA  
E DI ASSISTENZA FARMACISTI**  
FONDAZIONE DI DIRITTO PRIVATO

Viale Pasteur, 49 – 00144 ROMA  
Codice fiscale 80039550589

DIREZIONE GENERALE

ENPAF



**0017207/2022 U**

Del 01/03/2022 09:11

Roma, 1° marzo 2022

Ordini Provinciali dei Farmacisti

LORO SEDI

**OGGETTO:** convenzione mutui ipotecari e surroga di mutui ipotecari per iscritti ENPAF

Unita alla presente si allega copia della lettera della Banca Popolare di Sondrio riguardante l'aggiornamento, al mese di marzo 2022, delle condizioni e dei tassi sui mutui ipotecari concessi ai farmacisti sulla base della convenzione esistente.

Si rappresenta, inoltre, che, da marzo 2022, la Banca Popolare di Sondrio ha attivato anche la convenzione per la concessione di mutui in surroga di mutui in essere presso altri istituti di credito originari, di cui si allega apposita informativa.

Per qualsiasi informazione, gli iscritti interessati potranno contattare la Banca Popolare di Sondrio ai numeri 0342.528648 – 0342.528751 o tramite E-Mail: [mutui.casse@popso.it](mailto:mutui.casse@popso.it)

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Marco Lazzaro)

All. c.s.





## MUTUO IPOTECARIO A FAVORE DEGLI ISCRITTI ALL'ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E DI ASSISTENZA FARMACISTI

Validità: fino a revoca

### Finalità

Il mutuo può essere concesso per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di unità immobiliari, comprese pertinenze accessorie, destinate a propria abitazione e/o studio. Per finanziamenti finalizzati alla ristrutturazione o alla costruzione di immobili la banca si riserva la facoltà di erogare le somme mutuate a stato avanzamento lavori (SAL).

Il mutuo deve essere riferito a porzione immobiliare intestata all'iscritto con esclusione del beneficio di terzi. La proprietà immobiliare oggetto di mutuo può essere cointestata anche al coniuge, indipendentemente dal regime fiscale dei beni prescelto.

Nel caso si tratti di porzione immobiliare destinata ad attività commerciale, il mutuo è concedibile anche a più iscritti, ciascuno per la propria quota, purché l'immobile risulti di proprietà esclusiva dei suddetti professionisti e destinato allo svolgimento della loro attività. Qualora il mutuo venga richiesto da un'Associazione professionale, il possesso dei requisiti dovrà sussistere relativamente a ciascun membro dell'Associazione professionale stessa.

### Importo finanziabile - plafond non rotativo

Non superiore a euro 3.000.000 e comunque entro il limite del:

- 80% del prezzo di acquisto;
- 80% del costo di costruzione (ivi compreso quello dell'area) o della spesa necessaria alla realizzazione della sopraelevazione, ricostruzione, riparazione trasformazione e recupero dell'immobile oggetto del finanziamento.

La Banca è disponibile a valutare eventuali richieste di importo superiore.

In ogni caso l'importo finanziato non potrà superare l'80% del valore di perizia dell'immobile.

### Garanzie

Ipoteca di grado anche successivo al primo.

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca Popolare di Sondrio (compagnia d'assicurazione a scelta del mutuatario).

### Durata

5, 10, 15, 19,5 o 25 anni, oltre il periodo di preammortamento compreso tra la data di erogazione del mutuo e la fine del relativo semestre.

Il rimborso avverrà in rate semestrali, posticipate, costanti, comprensive di capitale ed interessi scadenti il 01 maggio e il 01 novembre di ogni anno.

### Tassi<sup>1</sup>

- *Variabile*: quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 6 mesi (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata, maggiorata dei seguenti spread:

durata	Euribor 6 mesi % (indicativo)	LTV 50 - 80 %			LTV < 50 %		
		spread %	tasso finito % (indicativo)	Rata per ogni 1.000 €	spread %	tasso finito % (indicativo)	Rata per ogni 1.000 €
5	-0,50	1,10	0,60	101,66	0,90	0,40	101,10
10	-0,50	1,10	0,60	51,59	0,90	0,40	51,06
15	-0,50	1,20	0,70	35,17	1,00	0,50	34,64
19,5	-0,50	1,25	0,75	27,61	1,05	0,55	27,08
25	-0,50	1,35	0,85	22,24	1,15	0,65	21,70

- *Fisso*: pari all'IRS (Interest Rate Swaps) lettera a 5, a 10, 15, 20 e 25 anni (per i mutui con corrispondente durata) rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" del giorno della proposta contrattuale, maggiorato dei seguenti spread:

durata	IRS % (indicativo)	LTV 50 - 80 %			LTV < 50 %		
		spread %	tasso finito % (indicativo)	Rata per ogni 1.000 €	spread %	tasso finito % (indicativo)	Rata per ogni 1.000 €
5	0,60	1,15	1,75	104,88	1,00	1,60	104,45
10	0,80	1,15	1,95	55,28	1,00	1,80	54,86
15	0,95	1,25	2,20	39,32	1,10	2,05	38,89
19,5	0,90	1,35	2,25	31,82	1,20	2,10	31,38
25	0,85	1,65	2,50	27,02	1,50	2,35	26,56

### Spese di istruttoria e di incasso rata

Euro 100 per operazione, oltre a euro 2,00= per ogni rata.

### Oneri fiscali

All'erogazione verrà trattenuta l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. del 29/09/1973 n. 601 e successive modifiche.

<sup>1</sup> la banca, durante tutto il periodo di istruttoria, si riserva la facoltà di modificare le condizioni proposte in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e/o delle variazioni alla convenzione che si dovessero verificare.

### Estinzione anticipata

L'estinzione anticipata parziale o totale è possibile, in qualsiasi momento, senza applicazioni di penali

### Altre spese

#### Notaio

Il Notaio è a scelta del cliente che provvederà direttamente a saldare la relativa parcella.

#### Perizia estimativa sull'immobile posto a garanzia

Per il perfezionamento del finanziamento è necessario che venga effettuata una valutazione del bene ipotecando redatta tramite CRIF Services, azienda specializzata in questa attività.

L'incarico a CRIF Services verrà inoltrato dalla Banca solo in caso di esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento.

Il corrispettivo è da liquidarsi dal cliente tramite contante, assegno bancario o assegno circolare con la dicitura "non trasferibile", da consegnarsi durante la fase di sopralluogo direttamente al Perito, che provvederà a rilasciare apposita ricevuta per quietanza.

Per immobili residenziali (classificati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9): euro 200,00+IVA e euro 85,00+IVA per ogni sopralluogo successivo al primo che dovesse rendersi necessario.

Per immobili diversi da residenziali le tariffe di riferimento sono riportate nella tabella allegata al contratto CRIF.

### Copertura assicurativa personale

A chi ne faccia richiesta è offerta una polizza assicurativa "Gente Serena" contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali che, in caso di morte o di invalidità permanente pari o superiore al 60% dell'assicurato, prevede l'erogazione di un indennizzo pari al debito residuo del finanziamento in essere fino a un massimo di € 80.000 nel caso in cui l'assicurato abbia attivato la copertura su un solo rapporto intrattenuto con la nostra banca, o di € 100.000 in caso di attivazione su più rapporti. Il premio assicurativo richiesto è di euro 20,00 al semestre.

### Copertura assicurativa dell'immobile

E' data facoltà ai mutuatari di sottoscrivere il contratto assicurativo "Casa Sicura New", della nostra partecipata Arca Assicurazioni Spa, finalizzato a tutelare l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio esplosione e scoppio nonché di altri eventi dannosi quali, a esempio, caduta di aeromobili, eventi atmosferici e sociopolitici ecc.. Il prodotto si completa con la garanzia "Guasti", che interviene indennizzando l'assicurato per le spese sostenute per i danni derivanti da fenomeno elettrico, fuoriuscita di acqua condotta nonché per ricercare e riparare la rottura che ha dato origine allo spargimento di acqua, e con la garanzia "Responsabilità civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione, studi professionali e uffici"

Il premio annuo anticipato è la somma delle seguenti componenti:

- premio annuo garanzia "Incendio e altri eventi": € 0,25 ogni mille euro di somma assicurata indicata nella perizia di stima del fabbricato oggetto del mutuo (a esempio, per una somma assicurata di € 100.000, il premio lordo è pari a € 25; la somma assicurata sarà annualmente rivista sulla base dell'indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati pubblicato dall'Istituto Centrale di Statistica di Roma).
- premio annuo garanzie "Guasti" e "Responsabilità Civile della proprietà e/o conduzione dell'abitazione e uffici": premio lordo pari a € 110.

La polizza Casa Sicura New non potrà essere sottoscritta nel caso in cui il finanziamento venga erogato a stati avanzamento lavori (SAL).

Esempio rappresentativo redatto in data		29/9/2021	
Mutuo a tasso variabile (15 anni - Euribor 6 mesi + 1,20%).	Importo totale del credito concesso pari a euro	140.000,00	
rimborsabile in 30 rate semestrali di euro 4.928,83	tasso variabile annuo	0,70%	e TAEG 0,83%
Il TAEG include: perizia euro 244,00	premio annuo polizza incendio e scoppio*	euro 50,00,	
spese di istruttoria euro 100,00	spese per incasso ciascuna rata	euro 2,00	
spese per comunicazione annua euro 1,15	e l'imposta sostitutiva euro	350,00	
per un importo totale dovuto ** (importo totale del credito + costo totale del credito)	di euro	149.050,75	
* importo del premio ricavato per stima sulla base delle tariffe applicate sulle polizze della specie.			
** comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, spese assicurazione incendio annua, spese di perizia, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche.			

Esempio rappresentativo redatto in data		29/9/2021	
Mutuo a tasso fisso (15 anni - IRS 15y Lettera + 1,25%).	Importo totale del credito concesso pari a euro	140.000,00	
rimborsabile in 30 rate semestrali di euro 5.273,49	tasso fisso annuo	1,61%	e TAEG 1,76%
Il TAEG include: perizia euro 244,00	premio annuo polizza incendio e scoppio*	euro 50,00,	
spese di istruttoria euro 100,00	spese per incasso ciascuna rata	euro 2,00	
spese per comunicazione annua euro 1,15	e l'imposta sostitutiva euro	350,00	
per un importo totale dovuto ** (importo totale del credito + costo totale del credito)	di euro	159.666,06	
* importo del premio ricavato per stima sulla base delle tariffe applicate sulle polizze della specie.			
** comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, spese assicurazione incendio annua, spese di perizia, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche.			

Tutte le condizioni economiche praticate sono indicate nei fogli informativi analitici a disposizione della Clientela presso le filiali della banca.



## MUTUO IPOTECARIO A FAVORE DEGLI ISCRITTI ALL'ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E DI ASSISTENZA FARMACISTI PER SURROGA DI MUTUI IPOTECARI IN ESSERE PRESSO ALTRI ISTITUTI DI CREDITO

**Validità:** fino a revoca

### Finalità

Il mutuo può essere concesso in surroga di mutui in essere presso altri istituti di credito **originari (non possono essere surrogati mutui che sono già stati oggetto di analoga operazione o di rinegoziazioni di qualsiasi genere).**

Il mutuo originario deve essere stato contratto per acquisto, costruzione o ristrutturazione 1<sup>a</sup> casa o studio professionale e deve riferito a porzione immobiliare intestata all'iscritto (NO SOCIETA') con esclusione del beneficio di terzi. La proprietà immobiliare oggetto di mutuo può essere cointestata anche al coniuge, indipendentemente dal regime fiscale dei beni prescelto.

Nel caso si tratti di porzione immobiliare destinata ad attività commerciale, il mutuo è concedibile anche a più iscritti, ciascuno per la propria quota, purché l'immobile risulti di proprietà esclusiva dei suddetti professionisti e destinato allo svolgimento della loro attività. Qualora il mutuo venga richiesto da un'Associazione professionale, il possesso dei requisiti dovrà sussistere relativamente a ciascun membro dell'Associazione professionale stessa.

### Importo finanziabile - *plafond non rotativo*

Non inferiore a euro 100.000 e non superiore a euro 250.000 e comunque entro il limite del:

In ogni caso l'importo richiesto non potrà e superare il 70% del valore di perizia dell'immobile.

### Garanzie

Ipoteca di primo grado.

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca Popolare di Sondrio (compagnia d'assicurazione a scelta del mutuatario).

### Durata

5, 10, 15, 19,5 o 25 anni, oltre il periodo di preammortamento compreso tra la data di erogazione del mutuo e la fine del relativo semestre.

Il rimborso avverrà in rate semestrali, posticipate, costanti, comprensive di capitale ed interessi scadenti il 01 maggio e il 01 novembre di ogni anno.

### Tassi<sup>1</sup>

- *Variabile:* quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 6 mesi (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata, maggiorata dei seguenti spread:

durata	Euribor 6 mesi % (indicativo)	spread %	tasso finito % (indicativo)	Rata per ogni 1.000 €
5	-0,50	1,50	1,00	102,77
10	-0,50	1,50	1,00	52,67
15	-0,50	1,50	1,00	35,98
19,5	-0,50	1,50	1,00	28,29
25	-0,50	1,50	1,00	22,65

- *Fisso:* pari all'IRS (Interest Rate Swaps) lettera a 5, a 10, 15, 20 e 25 anni (per i mutui con corrispondente durata) rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" del giorno della proposta contrattuale, maggiorato dei seguenti spread:

durata	IRS % (indicativo)	spread %	tasso finito % (indicativo)	Rata per ogni 1.000 €
5	0,60	1,60	2,20	106,15
10	0,80	1,60	2,40	56,54
15	0,95	1,60	2,55	40,32
19,5	0,90	1,60	2,50	32,55
25	0,85	1,60	2,45	26,86

### Spese di istruttoria e di incasso rata

Nessuna.

### Oneri fiscali

Non previsti.

### Estinzione anticipata

L'estinzione anticipata totale o parziale è possibile, in qualsiasi momento, senza applicazioni di penali.

### Altre spese

#### Notaio

Il Notaio è a scelta del cliente che provvederà direttamente a saldare la relativa parcella.

<sup>1</sup> la banca, durante tutto il periodo di istruttoria, si riserva la facoltà di modificare le condizioni proposte in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e/o delle variazioni alla convenzione che si dovessero verificare.

### Perizia estimativa sull'immobile posto a garanzia

Per il perfezionamento del finanziamento è necessario che venga effettuata una valutazione del bene ipotecando redatta tramite CRIF Services, azienda specializzata in questa attività.

L'incarico a CRIF Services verrà inoltrato dalla Banca solo in caso di esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento.

Il corrispettivo è da liquidarsi dal cliente tramite contante, assegno bancario o assegno circolare con la dicitura "non trasferibile", da consegnarsi durante la fase di sopralluogo direttamente al Perito, che provvederà a rilasciare apposita ricevuta per quietanza.

Per immobili residenziali (classificati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9): euro 200,00+IVA e euro 85,00+IVA per ogni sopralluogo successivo al primo che dovesse rendersi necessario.

Per immobili diversi da residenziali le tariffe di riferimento sono riportate nella tabella allegata al contratto CRIF.

### **Copertura assicurativa personale**

A chi ne faccia richiesta è offerta una polizza assicurativa "Gente Serena" contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali che, in caso di morte o di invalidità permanente pari o superiore al 60% dell'assicurato, prevede l'erogazione di un indennizzo pari al debito residuo del finanziamento in essere fino a un massimo di € 80.000 nel caso in cui l'assicurato abbia attivato la copertura su un solo rapporto intrattenuto con la nostra banca, o di € 100.000 in caso di attivazione su più rapporti. Il premio assicurativo richiesto è di euro 20,00 al semestre.

### **Copertura assicurativa dell'immobile**

E' data facoltà ai mutuatari di sottoscrivere il contratto assicurativo "Casa Sicura New", della nostra partecipata Arca Assicurazioni Spa, finalizzato a tutelare l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio esplosione e scoppio nonché di altri eventi dannosi quali, a esempio, caduta di aeromobili, eventi atmosferici e sociopolitici ecc.. Il prodotto si completa con la garanzia "Guasti", che interviene indennizzando l'assicurato per le spese sostenute per i danni derivanti da fenomeno elettrico, fuoriuscita di acqua condotta nonché per ricercare e riparare la rottura che ha dato origine allo spargimento di acqua, e con la garanzia "Responsabilità civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione, studi professionali e uffici"

Il premio annuo anticipato è la somma delle seguenti componenti:

- premio annuo garanzia "Incendio e altri eventi": € 0,25 ogni mille euro di somma assicurata indicata nella perizia di stima del fabbricato oggetto del mutuo (a esempio, per una somma assicurata di € 100.000, il premio lordo è pari a € 25; la somma assicurata sarà annualmente rivista sulla base dell'indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati pubblicato dall'Istituto Centrale di Statistica di Roma).

- premio annuo garanzie "Guasti" e "Responsabilità Civile della proprietà e/o conduzione dell'abitazione e uffici": premio lordo pari a € 110.

La polizza Casa Sicura New non potrà essere sottoscritta nel caso in cui il finanziamento venga erogato a stati avanzamento lavori (SAL).

### **Esempio rappresentativo redatto in data 13/10/2021**

Mutuo a **tasso variabile** (15 anni - Euribor 6 mesi + 1,50%). Importo totale del credito concesso pari a euro 140.000,00  
rimborsabile in 30 rate semestrali di euro 5.040,94 tasso variabile annuo 1,00% e TAEG 1,07%  
Il TAEG include: perizia euro 0,00 premio annuo polizza incendio e scoppio\* euro 50,00,  
spese di istruttoria euro 0,00 spese per incasso ciascuna rata euro 0,00  
spese per comunicazione annua euro 1,15 e l'imposta sostitutiva euro 0,00  
per un importo totale dovuto \*\* (importo totale del credito + costo totale del credito) di euro 151.794,60

\* importo del premio ricavato per stima sulla base delle tariffe applicate sulle polizze della specie.

\*\* comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, spese assicurazione incendio annua, spese di perizia, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche.

### **Esempio rappresentativo redatto in data 13/10/2021**

Mutuo a **tasso fisso** (15 anni - IRS lettera + 1,60%). Importo totale del credito concesso pari a euro 140.000,00  
rimborsabile in 30 rate semestrali di euro 5.448,54 tasso fisso annuo 2,06% e TAEG 2,14%  
Il TAEG include: perizia euro 0,00 premio annuo polizza incendio e scoppio\* euro 50,00,  
spese di istruttoria euro 0,00 spese per incasso ciascuna rata euro 0,00  
spese per comunicazione annua euro 1,15 e l'imposta sostitutiva euro 0,00  
per un importo totale dovuto \*\* (importo totale del credito + costo totale del credito) di euro 164.223,53

\* importo del premio ricavato per stima sulla base delle tariffe applicate sulle polizze della specie.

\*\* comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, spese assicurazione incendio annua, spese di perizia, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche.

Tutte le condizioni economiche praticate sono indicate nei fogli informativi analitici a disposizione della Clientela presso le filiali della banca.