

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Aggiornato al 29/11/2022

Informazioni sulla Banca

Denominazione e forma giuridica: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE Soc. Coop. per azioni
Sede legale e amministrativa: P.le De Matthaeis 55 - Frosinone
tel. 0775 2781 - fax 0775 875019
Sito internet : www.bpf.it indirizzo email bpf@bpf.it
Codice ABI: 05297.7
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: n. 5118.5.0
Numero di iscrizione al Registro delle imprese: Trib. FR n. 7689
Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: Aderente al FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e al FONDO NAZIONALE DI GARANZIA
Capitale sociale e Riserve al 31/12/21: Euro 96.775.745

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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito 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 SUOI RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

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.

Finanziamento a tasso variabile con Floor

E' un mutuo a tasso variabile che prevede un tasso minimo (cd. floor) al di sotto del quale il tasso variabile applicato al mutuo non potrà comunque scendere, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento ovvero anche

qualora l'indice di riferimento si attestasse su valori negativi (inferiori a zero) e il valore di tale indice, maggiorato dello spread, fosse inferiore al tasso minimo. L'applicazione del floor, pertanto, comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso di interesse più elevato rispetto a quello determinabile sulla base del valore assunto tempo per tempo dall'indice di riferimento.

Finanziamento a tasso variabile con CAP

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, tipico dei mutui a tasso variabile: tale rischio è mitigato dalla presenza di un livello massimo del tasso di interesse (CAP). Se il tasso di interesse di mercato dovesse superare tale livello massimo, al mutuo sarebbe in ogni caso applicato il tasso massimo previsto contrattualmente (CAP). 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. Il tetto massimo al tasso (CAP) tutela il cliente da eccessivi aumenti dell'indice di riferimento.

Altro

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di finanziamento a tasso fisso, non si potrà beneficiare di eventuali variazioni positive delle condizioni di mercato.

In caso di finanziamento a tasso variabile, il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo in relazione alla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

In caso di finanziamento a tasso variabile con Floor comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso di interesse più elevato rispetto a quello determinabile sulla base del valore assunto tempo per tempo dall'indice di riferimento.

In caso di finanziamento a tasso variabile con CAP, il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente, seppur mitigato dal tasso massimo contrattualmente pattuito (CAP).

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 della banca e sul sito www.bpf.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: € 100.000,00 – rata mensile- durata 10 anni – commissione incasso
rata € 2,00 – spese istruttoria € 600,00 – tasso variabile pari all'Euribor 3M/360 -
0,394%+spread 5,50 (min 5,50)= 5,50% tasso minimo**

**Costo totale del credito: € 30.471,20
Importo totale dovuto dal cliente: € 130.471,20
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) Massimo:**

Per mutui tasso variabile	7,20%
Per mutui tasso fisso	7,80%

Nel caso di mutuo a tasso variabile il TAEG è riportato in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

		VOCI	COSTI	
		Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito	
		Durata	Max 30 anni	
		Garanzie accettate	Fidejussioni/pegni/ipoteche. In caso di ipoteche è necessario effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia, la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli iscritti ad Albi/Ordini professionali. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano. Il costo della perizia è determinato dal perito e corrisposto direttamente dalla banca al soggetto terzo che la esegue ; il costo è compreso da un minimo di € 180,00+iva a un massimo di € 1.000+iva.	
		Valute disponibili	EURO	
TASSO DISPONIBILI	TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo FISSO non superiore al	7,50%	
		Tasso di interesse di preammortamento	7,50%	
		Tasso di mora	Max 2,625 punti oltre il tasso contrattuale	
	TASSO VARIABILE	Tasso di interesse nominale annuo VARIABILE non superiore al	Euribor 3m/360 + 7,00%	
		Indice di riferimento (in caso di valore negativo sarà assunto pari a zero e il tasso minimo applicato pari allo spread intero)	Euribor 3 mesi/360 rilevazione media mese precedente	
		Spread	Max 7,00 punti	
		Tasso di interessi di preammortamento	Euribor 3m/360 + 7,00%	
		Tasso di mora	Max 2,625 punti oltre il tasso contrattuale	
	SPESE	Spese per la stipula del contratto	istruttoria	0,60% (per i soci BPF 0,30%) minimo € 200,00 non applicate in caso di portabilità tramite surroga
			Perizia tecnica	Spese vive perizia tecnica da corrispondere direttamente al tecnico incaricato da un minimo di € 180,00+iva a un massimo di € 1.000,00 +iva
Recupero imposta sostitutiva			0,25% dell'importo richiesto per prima casa – 2% per 2° casa	
Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio			Obbligatoria – può essere sottoscritta dal cliente presso terzi con vincolo a favore della Banca Popolare del Frusinate	

PIANO DI AMMORTA MENTO		incendio e scoppio		
	Spese per la gestione del rapporto Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita	
		Incasso rata Con addebito in cc con valuta pari a scadenza rata	Rata mensile € 2,00 – rata trimestrale € 4,00 – rata semestrale € 6,00	
		Invio comunicazioni in formato cartaceo	2,00	
		Formato telematico	0,00	
		Gestione pratica	0,00	
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 50,00 oltre spese notarili	
		Accollo mutuo	0,00	
		Altro: rec. Spese per invio avviso iscrizione in Crif	€ 20,00	
Altro: recupero spese aggiornamento perizie immobili*	1,5 per mille del capitale mutuato			
	Tipo di ammortamento	“francese” in regime di capitalizzazione composta degli interessi		
	Tipologia rata	Costante		
	Periodicità delle rate	Mensile/trimestrale/semestrale		

* Qualora la Sua esposizione dovesse essere classificata come deteriorata, in conformità a quanto stabilito dalle Linee Guida Banca d'Italia in materia di gestione NPL, la Banca dovrà procedere all'aggiornamento della perizia dell'immobile oggetto di garanzia almeno ogni 12 mesi tramite tecniche statistiche ovvero a cura di un perito indipendente, fino all'eventuale perizia resa dal CTU in via giudiziale. Per tale adempimento la Banca recupererà la somma pari all'1,5 per mille del capitale mutuato.

Divisore per il calcolo interessi	360
Divisore per il calcolo interessi di mora	365

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

RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR 3M/360 media mese maggio

DATA	VALORE
01/06/2022	-0,394%

MUTUO A TASSO VARIABILE: indicizzato all'EURIBOR 3M/360 media mese precedente - spese istruttoria € 600 – commissioni per rata € 2,00 – importo € 100.000,00 – imposta sostitutiva 0,25% = € 250,00 - assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Il calcolo del TAEG viene effettuato in via **meramente esemplificativa**, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

Euribor 3M/360 = -0,394 + spread 5,50= al 5,50% tasso variabile nominale annuo all'atto della stipula

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	TAEG all'atto della stipula senza assicurazione	TAEG all'atto della stipula con assicurazione facoltativa	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti % dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti % dopo 2 anni
5,50%	10	5,89	6,02	1.087,26	1.170,09	1.008,07
5,50%	15	5,82	5,95	819,08	916,08	728,27
5,50%	20	5,79	5,91	689,88	800,03	591,96
5,50%	25	5,77	5,88	616,08	711,86	482,89

MUTUO A TASSO FISSO: spese istruttoria € 600 – commissioni per rata € 2,00 - € 100.000,00 – imposta sostitutiva 0,25%= € 250,00 – tasso fisso 5,50 -- assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	TAEG senza assicurazione	TAEG con assicurazione facoltativa
5,50%	10	1.087,26	5,89	6,02
5,50%	15	819,08	5,82	5,95
5,50%	20	689,88	5,79	5,91
5,50%	25	616,08	5,77	5,88

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.bpf.it.

SERVIZI ACCESSORI

ASSICURAZIONE IMMOBILE	<p>La Banca Popolare del Frusinate richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il cliente disponga di un'adeguata copertura assicurativa contro i danni all'immobile oggetto di garanzia ipotecaria.</p> <p>Tale copertura deve persistere per tutta la durata del finanziamento; di seguito i requisiti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rischio assicurato: danni all'immobile derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio; - Durata copertura: pari alla durata del mutuo; - Prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro; - Massimale assicurato: valore di ricostruzione dell'immobile a garanzia. - Tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura; - Beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca Popolare del Frusinate <p>La polizza è obbligatoria e potrà essere acquistata da un fornitore diverso dal finanziatore.</p>
-------------------------------	--

**ALTRI
SERVIZI**

Il cliente può recedere da eventuali altri servizi accessori quali ad esempio il conto corrente senza dover recedere dal contratto di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso contrattuale aumentato max di 2,625 punti
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Spese estinzione anticipate	Trattandosi di finanziamento destinato a consumatori non è applicabile alcuna penale
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio incendio e scoppio	Obbligatoria – puo' essere sottoscritta dal cliente presso terzi con vincolo a favore della Banca Popolare del Frusinate
Imposta di registro	Secondo la normativa pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la normativa pro tempore vigente
Nulla osta cancellazione ipoteca	€ 100,00

6

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 45 giorni
- **Disponibilità dell'importo:** l'erogazione della somma finanziata avviene di norma a consolidamento dell'ipoteca, quindi decorsi 11 giorni dall'iscrizione della garanzia.

ALTRO : POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE – RINNOVAZIONE IPOTECA

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte pertanto, senza alcuna modifica alle condizioni di offerta del finanziamento, il cliente può scegliere di:

- 1) non sottoscrivere alcuna polizza, oppure
- 2) poter liberamente scegliere delle polizze sul mercato a copertura dei rischi di invalidità totale e permanente da malattia e infortunio, nella versione a premio unico anticipato o premio annuo

Nei finanziamenti di durata superiore a 20 anni e garanzia ipotecaria il cliente dovrà farsi carico delle spese di rinnovazione ipoteca da determinarsi al momento della reinscrizione della stessa.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA	Copia documento di identità in corso di validità	
	Copia del codice fiscale	
	Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per i cittadini extracomunitari	
DOCUMENTAZIONE REDDITUALE	LAVORATORI DIPENDENTI	Certificazione unica (CU) Dichiarazione dei redditi Ultime tre buste paga
	LAVORATORI AUTONOMI	Ultime due dichiarazioni dei redditi
DOCUMENTAZIONE IMMOBILE	Atto provenienza – preliminare compravendita – planimetria catastale – visura catastale – certificato di copertura assicurativa a favore della banca contro rischi incendio e scoppio	

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 il finanziamento senza necessità di alcun preavviso, 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.

Se il finanziamento è stato concesso per l'acquisto/ristrutturazione di unità immobiliare adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche non è dovuta alcuna penale; negli altri casi troverà applicazione l'articolo 120-ter del TUB e verrà pertanto applicata una penale calcolata come di seguito riportato:

- 1% dell'importo rimborsato, per vita residua contratto maggiore di un anno;
- 0,50% dell'importo rimborsato, per vita residua contratto inferiore all'anno

Per importi rimborsati anticipatamente corrispondenti all'intero debito residuo di importo pari o inferiore a 10.000 euro non è dovuta alcuno indennizzo.

In tutte le ipotesi di estinzione anticipata del Finanziamento, ivi compresa quella per volontà del Consumatore, questi dovrà immediatamente versare l'importo del capitale residuo, degli interessi e degli eventuali ulteriori oneri, anche legali, maturati fino alla data del rimborso anticipato. Inoltre il Consumatore ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.

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 di chiusura del rapporto

Entro un giorno dalla disponibilità della provvista necessaria per la chiusura del finanziamento. Per la cancellazione dell'ipoteca con procedura telematica i tempi richiesti sono di 30 giorni lavorativi.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca – P.le De Matthaeis 55 – 03100 Frosinone, oppure tramite email all'indirizzo ufficio.reclami@bpf.it / reclami.bpf@legalmail.it - che risponde 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, consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro bancario Finanziario a disposizione del cliente presso la banca oppure chiedere alla banca stessa;

- **Conciliatore Bancario Finanziario.**

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 Bancario Finanziario (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

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO

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.

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 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.
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.
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 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 d’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.