

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Aggiornato al 29/12/2020

## 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](http://www.bpf.it) indirizzo email [bpf@bpf.it](mailto: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 31/12/19: Euro 86.335.396

## 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.

La presenza di un tasso minimo consente al cliente di beneficiare di riduzioni di tassi derivanti dalla diminuzione del parametro di riferimento.

#### 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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

#### Altro

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento a tasso variabile prevede che nel caso in cui il valore del parametro di riferimento diventi negativo lo spread rappresenti il tasso minimo da corrispondere.

**Per saperne di più:**

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito [www.bpf.it](http://www.bpf.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito € 100.000 – rata mensile – durata 10 anni – commissione incasso rata € 2,00 – spese istruttoria € 600,00 – tasso variabile pari a Euribor 3M/360 - 0,520 + spread 5,50 (min 5,50)= al 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 a tasso variabile **5,88%**
- per mutui a tasso fisso **5,88%**

Nel caso di mutuo a tasso variabile il TAEG è riportato in via meramente esemplificativa, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

**TAEG MAX APPLICATO: 6,20% MUTUI A TASSO FISSO – 6,70% MUTUI A TASSO VARIABILE**

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata massima	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	Solo EURO
TASSO DISPONIBILI	TASSO FISSO	Tasso d'interesse fisso nominale annuo non superiore al di interesse nominale annuo	6,00%
		Tasso di interessi di preammortamento	6,00%
	TASSO VARIABILI	Tasso di interesse variabile nominale annuo	EURIBOR 3M MMP + spread 6,50 con applicazione tasso minimo (floor) pari allo spread
		Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi, rilevazione media mese precedente
		Spread massimo	6,50 punti

		Tasso di interessi di preammortamento	6,50%	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	istruttoria	0,60% (per i soci BPF 0,30%) minimo € 200,00 non applicate in caso di portabilità tramite surroga	
		Perizia tecnica	da un minimo di € 180,00+iva a un massimo di € 1.000+iva	
		Recupero imposta sostitutiva	0,25% dell'importo richiesto per prima casa – 2% per 2° casa	
		Assicurazione immobile obbligatoria contro il rischio incendio e scoppio	Obbligatoria – può essere sottoscritta dal cliente presso terzi con vincolo a favore della Banca Popolare del Frusinate	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	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 Formato telematico	2,00	
			0,00	
		Gestione pratica	0,00	
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 50,00 spese notarile a parte	
		Accollo mutuo	0,00	
		Altro: rec. Spese per invio avviso iscrizione in Crif	€ 20,00	
	<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	“francese”	
Tipologia rata		Costante		
Periodicità delle rate		Mensile/trimestrale/semestrale		

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 novembre**

DATA	VALORE
01/12/2020	-0,520%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MENSILE** – spese per rata € 2,00 – spese istruttoria € 600,00 – imposta sostitutiva 0,25%= € 250,00 - importo € 100.000 – assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00 – tasso pari all'Euribor 3 M MMP -0,520 + spread 5,50 punti – tasso minimo pari al 5,50%

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	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	1.087,26	1.170,09	1.087,26
5,50%	15	819,08	916,08	819,08
5,50%	20	689,88	800,03	689,03
5,50%	25	616,08	711,86	616,08

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](http://www.bpf.it)

#### SERVIZI ACCESSORI

<b>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b>	<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"> <li>- Rischio assicurato: danni all'immobile derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio;</li> <li>- Durata copertura: pari alla durata del mutuo;</li> <li>- Prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro;</li> <li>- Massimale assicurato: valore di ricostruzione dell'immobile a garanzia.</li> <li>- Tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura;</li> <li>- Beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca Popolare del Frusinate</li> </ul>
-------------------------------	---

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	Tasso contrattuale aumentato di due punti
Sospensione pagamento rate	0,00
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
Spese estinzione anticipata	Se il finanziamento è concesso per l'acquisto/ristrutturazione di unità immobiliare adibite ad abitazione non è dovuta alcuna penale; negli altri casi troverà applicazione l'articolo 125-sexies del TUB e verrà pertanto applicata una penale calcolata come di seguito riportato: Non dovute su importi inferiori a € 10.000 – 1% dell'importo rimborsato per contratti di durata residua superiore ad un anno - 0,50% dell'importo rimborsato per contratti di vita residua inferiore all'anno.
Nulla osta cancellazione ipotecaria	100,00

Imposta di registro	Secondo la normativa pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la normativa pro tempore vigente

### TEMPI DI EROGAZIONE

- durata dell'istruttoria: 45 giorni
- disponibilità dell'importo: l'erogazione della somma finanziata avviene di norma a consolidamento dell'ipoteca, quindi in genere entro 11 giorni successivi alla stipula dell'atto notarile

### 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 reiscrizione 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	<b>Copia documento di identità in corso di validità</b>	
	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 in conformità a quanto previsto dall'art. 13 del decreto legislativo 30/06/2033 n. 196.**

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

#### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo se il credito è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di unità immobiliare adibita ad abitazione o a studio non è dovuta alcuna penale; negli altri casi troverà applicazione l'articolo 125-sexies 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.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Ad eccezione degli "Oneri Fiscali" che non sono oggetto di riduzione, **la porzione non maturata dei costi relativi alle "Spese di Istruttoria" dovrà essere oggetto di riduzione e sarà calcolata secondo il criterio pro rata temporis**

### **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** 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovuto a seguito del recesso.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca – P.le De Matthaëis 55 – 03100 Frosinone, oppure tramite email all'indirizzo [ufficio.reclami@bpf.it](mailto:ufficio.reclami@bpf.it) / [reclami.bpf@legalmail.it](mailto: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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it)., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, consultare la Guida concernete 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](http://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. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Inoltre saranno a carico del cliente le spese anche legali sostenute per il recupero del credito.

### 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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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. Rappresenta il tasso minimo in presenza di valori negativi del parametro 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 a tasso variabile in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.