

# FOGLIO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARI per l'acquisto dell'abitazione principale DL 185

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 MUTUO

Il mutuo 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 o a tasso variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Per il rilascio del mutuo possono essere richieste garanzie. Il costo totale del credito ottenuto dal cliente viene espresso dal TAEG, tasso annuo effettivo globale, al cui definizione contribuiscono non solo gli interessi applicati ma anche altre spese, quali quelle per l'incasso della rata, quelle di istruttoria pratica, di assicurazione (quest'ultima solo se imposta dalla banca e attinente a particolari eventi della vita del cliente quali la morte, l'invalidità, la disoccupazione). Ogni richiesta di finanziamento è soggetta alla valutazione discrezionale della banca, la quale si avvale anche di banche dati di provenienza esterna (Centrali Rischi obbligatorie; CRIF SpA, CERVED GROUP SPA). Nella valutazione del merito creditizio, inoltre, la banca si avvale anche di elaborazioni automatizzate di cosiddetti 'processi di credit scoring' elaborati dalla società CRIF SpA/CERVED GROUP SPA.

### 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.

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

#### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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

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**

<b>per mutui a tasso variabile</b>	6,70%
<b>per mutui a tasso fisso</b>	6,20%

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 vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	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	Euro
<b>TASSO VARIABILE</b>	Tasso di interesse nominale annuo <b>variabile non superiore al</b>	6,50%

	<b>Parametro indicizzazione</b> (in caso di valore negativo sarà assunto pari a zero e il tasso minimo applicato pari allo spread intero)		<b>EURIBOR</b>
			<b>T U R</b>
			<b>TASSO RIFINANZIAMENTO BCE</b>
	Spread massimo		<b>6,50 su TUR – 6,50 su Euribor – 6,50 su tx rif. BCE</b>
	Tasso di interessi di preammortamento		6,50%
	Tasso di mora		Max 2,375 punti oltre il tasso contrattuale
<b>TASSO FISSO</b>	Tasso di interesse nominale annuo <b>fisso non superiore al</b>		6,00%
	Tasso di interessi di preammortamento		6,00%
	Tasso di mora		Max 2,375 punti oltre il tasso contrattuale
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	0,60% (ai soci BPF 0,30%) minimo € 200,00
		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+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>	Gestione pratica	0,00
		Incasso rata	Rata mensile € 2,00 – rata trimestrale € 4,00 – rata semestrale € 6,00
		Con addebito in cc con valuta pari a scadenza rata	
		Invio comunicazioni/solleciti recapito ordinario	2,00
		Recapito telematico	0,00
		Variatione/restrizione ipoteca	50,00 spese notarili a parte
		Accollo mutuo	0,00
		Sospensione pagamento rate	0,00
	Altro: rec. Spese per invio avviso iscrizione in centrali creditizie	€ 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 allegato al documento di sintesi e nel Prospetto.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

### RILEVAZIONI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

DATA	Parametro	VALORE
01/12/20	TUR	0,00%
01/12/20	Tx. Rifinanziamento BCE	0,00%

**MUTUO A TASSO VARIABILE** indicizzato al **TUR – € 100.000,00** - spese istruttoria € 600 – commissioni per rata € 2,00 – imposta sostitutiva 0,25%= € 250,00 - assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00

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

**TUR = 0,00% + 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 senza assicurazione	TAEG 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

-----

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

DATA	VALORE
01/12/20	- 0,520%

**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

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 = -0,520 + 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	TAEГ senza assicurazione	TAEГ 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](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. 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> <p>La polizza sarà liberamente scelta dal cliente.</p>
<b>ALTRI SERVIZI</b>	<p>Il cliente può recedere da eventuali altri servizi accessori quali ad esempio il conto corrente senza dover recedere dal contratto di mutuo.</p>

5

### 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	Trattandosi di finanziamento al consumo a tasso variabile non è applicabile alcuna penale
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

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

### 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	

6

**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 30/06/2003 n. 196.**

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

#### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte 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.

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.

**Tempi di chiusura rapporto:** entro un giorno dalla disponibilità dei fondi pervenuti a chiusura dell'operazione, la cancellazione dell'ipoteca con procedura telematica richiede 30 giorni lavorativi.

#### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

## 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](mailto:ufficio.reclami@bpf.it) e [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 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](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

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 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 anche il tasso minimo dovuto dal cliente in caso di valore negativo 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. 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.