

# FOGLIO INFORMATIVO

## MUTUO IPOTECARIO - FRI TURISMO

aggiornato al 22/03/2023

### 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 31/12/2021 euro 96.775.745

### Caratteristiche e rischi tipici

#### Struttura e funzione economica

Il Mutuo ipotecario 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.

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

CDP, in pool con il Sistema bancario, concede finanziamenti a medio-lungo termine alle imprese a un tasso agevolato sulla base di misure agevolative rese disponibili da parte dei Ministeri e/o Regioni competenti. Gli interventi a sostegno sono di tre tipi: un contributo diretto a fondo perduto, un finanziamento agevolato e un finanziamento bancario. Il finanziamento, unitamente al contributo alla spesa e all'eventuale quota di mezzi propri, non può essere superiore al 100% dei costi e delle spese ammissibili. Al finanziamento agevolato è necessariamente agganciato un finanziamento bancario di pari importo, erogato a condizioni di mercato.

**Il mutuo ipotecario FRI TURISMO** è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato al sostegno di programmi di investimento nel settore del Turismo, garantito da ipoteca su immobile. In base al decreto ministeriale del 22 dicembre 2021, le agevolazioni riguardano imprese alberghiere, strutture che svolgono attività agrituristica, strutture ricettive all'aria aperta, nonché imprese del comparto turistico, ricreativo, fieristico e congressuale, ivi compresi gli stabilimenti balneari, i complessi termali, i porti turistici, i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

I soggetti beneficiari devono:

- essere regolarmente costituite e iscritte nel Registro delle imprese e inserite negli elenchi, albi, anagrafi previsti dalle rispettive normative di riferimento;
- trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti e non essere in stato di liquidazione anche volontaria ovvero di fallimento;
- avere una stabile organizzazione d'impresa nel territorio nazionale. Tutti gli interventi devono essere svolti in territorio nazionale;

Mutuo ipotecario FRI Turismo

- essere in regola con le disposizioni vigenti in materia di normativa edilizia e urbanistica, del lavoro, della prevenzione degli infortuni e della salvaguardia dell'ambiente, nonché con gli obblighi contributivi;
- essere in regime di contabilità ordinaria;
- avere ricevuto una positiva valutazione di merito di credito da parte di una banca finanziatrice e disporre di delibera di finanziamento da parte della stessa banca.

**I programmi ammissibili alle agevolazioni devono comportare spese e costi con un valore complessivo compreso tra euro 500.000,00 ed euro 10.000.000,00**, possono essere riferiti ad una o più delle unità locali ubicati sul territorio nazionale e devono prevedere la realizzazione di almeno uno dei seguenti interventi:

- di riqualificazione energetica delle strutture di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020, ivi compresa la sostituzione integrale o parziale dei sistemi di condizionamento in efficienza energetica dell'aria;
- di riqualificazione antisismica di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR);
- di eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, e al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503;
- edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c), d) ed e.5), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- di realizzazione di piscine termali e acquisizione di attrezzature e apparecchiature per lo svolgimento delle attività termali, relative alle strutture di cui all'articolo 3 della legge 24 ottobre 2000, n. 323;
- di digitalizzazione previsti dall'articolo 9, comma 2, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106.
- di acquisto/rinnovo di arredi;
- riguardanti i centri termali, i porti turistici, i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

La sua durata non può superiore i 15 anni, comprensivi di un periodo di preammortamento della durata massima di 3 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di Finanziamento.

Il Finanziamento, unitamente al contributo alla spesa e all'eventuale quota di mezzi propri, non può essere superiore al 100 per cento dei costi e delle spese ammissibili. Il rimborso del Finanziamento deve avvenire secondo un piano di ammortamento a rate semestrali costanti posticipate, scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno.

2

## QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

### **IPOTECARIO FRI TURISMO – QUOTA BANCA**

Importo totale del credito: € 500.000,00 – rata semestrale- durata 10 anni – commissione incasso rata € 6,00 – spese istruttoria € 3.000,00 – commissione stipula del contratto di finanziamento € 7.500,00

tasso variabile pari all'Euribor 6M/360: 3,106%+spread 5,00 (min 5,00)= 8,106%

Costo totale del credito: € 262.150,11

Importo totale dovuto dal cliente: € 762.150,11

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,81%**

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

## QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

### IPOTECARIO FRI TURISMO – QUOTA AGEVOLATA

Importo totale del credito: € 500.000,00 – rata semestrale- durata 10 anni – commissione incasso rata € 0,00 – spese istruttoria € 0,00 – tasso fisso pari allo 0,50%

Costo totale del credito: € 13.913,74

Importo totale dovuto dal cliente: € 513.913,74

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 0,50%**

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.

## I TIPI DI MUTUI E I LORO 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 cadenze 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.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

VOCI	COSTI
Durata	Massimo 15 anni di cui eventualmente di 3 anni di preammortamento
<b>TASSO DI INTERESSE VARIABILE</b>	
Tasso di interesse nominale annuo <b>VARIABILE</b> composto da Euribor + spread non superiore al	Euribor 6M/360+ 5,00%
Parametro indicizzazione (in caso di valore negativo sarà assunto pari a zero e quindi lo spread rappresenterà il tasso minimo applicato)	EURIBOR 6M/360
Spread massimo	5,00%
Tasso di interesse di preammortamento	Euribor 6M/360+ 5,00%
Tasso di mora	3 punti in più rispetto al tasso contrattuale
<b>TASSO DI INTERESSE FISSO</b>	
Tasso di interesse nominale annuo <b>FISSO</b> composto da IRS +spread non superiore al	IRS lettera di periodo +4,00%
Indice di riferimento	IRS lettera di periodo
Spread massimo	4,00%
Tasso di interesse di preammortamento	IRS lettera di periodo + 4,00%
Tasso di mora	3 punti in più rispetto al tasso contrattuale
Calcolo degli interessi riferito all'anno civile	
Piano di ammortamento	“Francese” in regime di capitalizzazione composta
Tipologia rata	Costante
Spese istruttoria pratica	0,60% (0,30% per i soci) minimo € 200,00
Commissione stipula del contratto di finanziamento	1,50% con un massimo di € 100.000,00
Commissione incasso per rata semestrale Con addebito in cc con valuta pari a scadenza rata	€ 6,00
Invio comunicazioni	€ 2,00 cartaceo € 0,00 elettronico
Perizia tecnica <u>Per immobili il cui valore superi euro 2.000.000,00 il costo della perizia sarà da preventivare</u>	Recupero spese vive Da un minimo di € 225,00 ad un massimo di € 1.400,00.
Adempimenti notarili	Spese vive da corrispondere direttamente al Notaio
Assicurazione immobile	Spese vive
Recupero spese per invio avviso iscrizione in Crif	€ 20,00
Commissione per estinzione anticipata	3% (per i soci della BPF 2%)
Divisore per il calcolo interessi	360
Divisore per il calcolo interessi di mora	365

**IMPOSTE e TASSE:** il cliente sarà tenuto al pagamento delle imposta/tasse previste: imposta di bollo / tassa di concessione governativa o dell'Imposta sostitutiva di registro nella misura del 0,25% o del 2% per i mutui con durata superiore a 18 mesi, viene trattenuta, al momento dell'erogazione, l'imposta sostitutiva, nella misura dello 0,25% dell'importo mutuato, ovvero del 2,00% per i mutui erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di prima casa

**ULTIMA RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR 6M/360 media mese precedente febbraio**

DATA	VALORE
01/03/2023	3,106%

### ESEMPIO

#### MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

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 6M/360 = 3,106% + spread 5,00= al 8,106% tasso variabile nominale annuo all'atto della stipula € 500.000 Durata: 10 anni - Spese istruttoria € 3.000,00, Commissione stipula del contratto di finanziamento € 7.500,00 -spese per rata € 6,00**

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	TAEG all'atto della stipula	Importo della rata SEMESTRALE per € 500.000,00 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
8,106%	10	8,81%	36.964,75	40.302,80	33.773,76

5

#### MUTUO IPOTECARIO A TASSO AGEVOLATO

**Importo del finanziamento: € 500.000 - Durata: 10 anni - Spese istruttoria € 0,00, Commissione stipula del contratto di finanziamento € 0,00 - spese per rata € 0,00**

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata SEMESTRALE per € 500.000,00 di capitale	TAEG	
0,50	10	25.661,44	0,50	

#### MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO FISSO

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata mensile per un finanziamento di € 500.000,00 – tasso nominale fisso IRS+4,00 % – spese per rata € 6,00 – spese istruttoria € 3.000,00 – Commissione stipula del contratto di finanziamento € 7.500,00 - durata 10 anni**

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	TAEG all'atto della stipula	Importo della rata SEMESTRALE per € 500.000,00 di capitale
7,03%	10	7,68%	35.234,31

## MUTUO IPOTECARIO A TASSO AGEVOLATO

Importo del finanziamento: € 500.000 - Durata: 10 anni - Spese istruttoria € 0,00, Commissione stipula del contratto di finanziamento € 0,00 - spese per rata € 0,00

Tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata SEMESTRALE per € 500.000,00 di capitale	TAEG	
0,50	10	25.661,44	0,50	

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bpf.it](http://www.bpf.it)

### RECESSO E RECLAMI

#### Recesso del cliente

Si può recedere dal contratto, in qualsiasi momento, con una penale pari al 3%.

#### Recesso

E' convenuta espressamente la facoltà della banca di recedere dal contratto di finanziamento, a norma dell'art. 1456 c.c., oltre che per qualunque causa di scioglimento dell'impresa, al verificarsi di uno degli eventi riportati sul contratto di finanziamento riguardanti la parte finanziata.

**Tempi di chiusura rapporto:** entro un giorno dalla disponibilità dei fondi pervenuti a chiusura dell'operazione.

#### 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) / [reclami.bpf@legalmail.it](mailto:reclami.bpf@legalmail.it) , che risponde entro 60 giorni dal ricevimento o 15 giorni in caso siano relativi a sistemi di pagamento.

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)

#### Legenda delle principali nozioni dell'operazione

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.
TAEG – tasso annuo effettivo globale	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 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.