

# FOGLIO INFORMATIVO

## FINANZIAMENTI CON INTERVENTO MEDIATORI CREDITIZI

### WE UNIT GROUP SPA

Aggiornato al 15/07/2020

#### 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 INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI  
Capitale sociale e Riserve al 31/12/19: Euro 86.335.396

#### Informazioni sul mediatore creditizio

Denominazione e forma giuridica: WE-UNIT GROUP SPA  
Sede legale e amministrativa: Via Del Commercio 11/12 17038 Villanova D'Albenga (Sv)  
Tel. 0182.58.39.37 - 800 714051 Sito internet : [www.weunit.it](http://www.weunit.it) indirizzo email [direzione@weunit.it](mailto:direzione@weunit.it)  
Numero di iscrizione Albo Mediatori Creditizi : M 28  
Numero di iscrizione al Registro delle imprese: Trib. SAVONA n. 154117

#### CHE COS'E' IL FINANZIAMENTO CON MEDIATORE CREDITIZIO

Si tratta di una operazioni di finanziamento - che può assumere le vesti del prestito personale al consumo oppure di mutuo ipotecario - nel quale interviene un mediatore creditizio che, per la sua attività, percepisce un compenso sia dal cliente sia dalla banca.

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. Per il rilascio del mutuo possono essere richieste garanzie. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il **prestito (Mutuo) al consumo** è un finanziamento che viene concesso alla persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, viene quindi concesso ad un consumatore. Il credito è in genere destinato all'acquisto di beni o servizi ma può anche essere svincolato da specifici acquisti e ricondotto a una più generica esigenza di liquidità.

A titolo esemplificativo e non esaustivo non rientrano nell'ambito del credito al consumo i finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile, i finanziamenti garantiti da ipoteca con durata superiore a 5 anni, dilazioni di pagamento di un debito preesistente, ect.

L'importo del finanziamento deve essere compreso fra euro 200 e euro 75.000. La durata può variare da 12 a 72 mesi, ma può essere anche a durata indeterminata nel caso di apertura di credito in conto corrente.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte;** pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Il costo totale del credito ottenuto viene espresso dal TAEG, tasso annuo effettivo globale, alla 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).

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto.. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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.

### 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 PRESTITO AL CONSUMO** Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)  
Max 16,00%

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO** Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)  
Max 6,70%

Nel caso di finanziamento 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.  
\*\* Se il prestito assume la forma tecnica del mutuo ipotecario si veda il relativo foglio informativo.

**si rinvia anche al documento**  
**INFORMAZIONI EUROPEE DI BASE SUL CREDITO AI CONSUMATORI**

<b>PRESTITO TASSO FISSO</b>	<b>PRESTITO DI CONSOLIDAMENTO</b>		
	Importo massimo finanziabile	30.000	
	Tasso di interesse nominale annuo fisso non superiore al	<b>6,95%</b>	
	Tasso di interessi di preammortamento	<b>6,95%</b>	
	<b>PRESTITO ALTRE FINALITA'</b>		
	Importo massimo finanziabile	50.000	
	Tasso di interesse nominale annuo fisso non superiore al	<b>5,75%</b>	
	Tasso di interessi di preammortamento	<b>5,75%</b>	
	Durata massima	72 mesi	
<b>MUTUO IPOTECARIO TASSO VARIABILE</b>	<b>MUTUO IPOTECARIO</b>		
	Con finalità acquisto o ristrutturazione	Importo massimo pari all'80% del LTV	
	Con finalità liquidità	Importo massimo pari all'60% del LTV	
	Tasso di interesse nominale annuo variabile non superiore al	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)	Euribor 3mesi media mese precedente	
	Spread per mutui durata massimo 20 anni LTV < 50% e rapporto rata reddito < 30%	1,95%	
Spread massimo	6,50%		
<b>ALTRE CONDIZIONI</b>			
	<b>Tasso di mora</b>	3 punti oltre il tasso contrattuale	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria per Prestiti Istruttoria per Mutui Ipotecari	1,00% minimo € 250,00 1,00% minimo € 650,00
		PERIZIA TECNICA	Recupero spese vive come da Tabella tariffale
		Commissione di mediazione creditizia da corrispondere direttamente a We Unit Group spa	1,00% per Prestiti Max 1,75 per Mutui Ipotecari
	<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/sollecito recapito Ordinario	2,00
	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.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA per PRESTITI

### PRESTITO PERSONALE A TASSO FISSO

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata mensile per un finanziamento di € 10.000 – tasso nominale fisso 5,750 % – spese per rata € 2,00 – spese istruttoria € 250,00 – commissione mediazione creditizia da corrispondere da parte del cliente a We Unit Group spa 100,00 - durata 5 anni – imposta sostitutiva € 25,00 - 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 € 10.000,00 di capitale	TAEG all'atto della stipula senza assicurazione	TAEG all'atto della stipula con assicurazione
5,75%	5	194,17	8,08 %	10,04 %

Viene di seguito riportato l'intero piano di rimborso/ammortamento simulato un prestito di € 10.000 della durata di mesi 24, spese istruttoria € 250,00, imposta sostitutiva € 25,00 - rata mensile costante, spese d'incasso € 2,00 a rata :

Esempio di piano di rimborso di un capitale iniziale di € 10.000,00=					
<i>Spese per singola rata mensile € 2,00 – spese istruttoria € 250,00 – imposta sostitutiva € 25,00</i>					
<i>Commissione che il cliente deve corrispondere direttamente a We Unit Group spa € 100,00</i>					
Durata mesi	<b>24</b>	Tasso nominale annuo TAEG	<b>5,75%</b> <b>10,47%</b>	n° rate mensili costanti posticipate	<b>24</b>
n° rata	capitale residuo Euro	quota capitale Euro	quota interessi Euro	Spese per rata Euro	Totale rata Euro
-	10.000,00				
1	9.605,84	394,16	47,92	2,00	448,08
2	9.209,79	396,05	46,03	2,00	448,08
3	8.811,84	397,95	44,13	2,00	448,08
4	8.411,98	399,86	42,22	2,00	448,08

5	8.010,21	401,77	40,31	2,00	448,08
6	7.606,51	403,70	38,38	2,00	448,08
7	7.200,88	405,63	36,45	2,00	448,08
8	6.793,30	407,58	34,50	2,00	448,08
9	6.383,77	409,53	32,55	2,00	448,08
10	5.972,28	411,49	30,59	2,00	448,08
11	5.558,82	413,46	28,62	2,00	448,08
12	5.143,38	415,44	26,64	2,00	448,08
13	4.725,94	417,44	24,64	2,00	448,08
14	4.306,50	419,44	22,64	2,00	448,08
15	3.885,05	421,45	20,63	2,00	448,08
16	3.461,59	423,46	18,62	2,00	448,08
17	3.036,10	425,49	16,59	2,00	448,08
18	2.608,57	427,53	14,55	2,00	448,08
19	2.178,99	429,58	12,50	2,00	448,08
20	1.747,35	431,64	10,44	2,00	448,08
21	1.313,64	433,71	8,37	2,00	448,08
22	877,85	435,79	6,29	2,00	448,08
23	439,98	437,87	4,21	2,00	448,08
24	0	439,98	2,10	2,00	448,08
Totale		10.000,00	609,92	48,00	10.657,92

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA per MUTUO IPOTECARIO

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

DATA	VALORE
01/07/2020	- 0,365

**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 = - 0,365 + 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

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**

Non presenti

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

<b>Mediatore Creditizio</b>	Commissione max 1,00% prestiti – 1,75 mutui ipotecari
<b>Perizia tecnica</b>	Spese vive da corrispondere direttamente al tecnico
<b>Adempimenti notarili</b>	Spese vive da corrispondere direttamente al Notaio
<b>Assicurazione immobile</b>	Spese vive
<b>Spese estinzione anticipata **</b>	2%
<b>Nulla osta cancellazione ipotecaria</b>	100,00

**- Imposta sostitutiva 0,25% / 2,00%**

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.

**- Imposte per iscrizione ipoteca : spese vive compresa nelle spese vive notarili****TEMPI DI EROGAZIONE**

- durata dell'istruttoria 45 giorni
- disponibilità dell'importo 15 giorni

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

\*\* Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% . L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. **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) / [bpf.reclami@legalmail.it](mailto:bpf.reclami@legalmail.it) - che risponde entro 30 giorni dal ricevimento o 15 se relativi a sistemi di pagamento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, 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	
Mediatore creditizio	Il soggetto che mette in relazione la banca e il cliente per la concessione di un finanziamento
LTV : loan to value	Rapporto fra finanziamento concesso e valore del bene
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 il tso minimo 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.