

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUI IPOTECARI destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati ad abitazione o di immobili destinati alla propria attività economica o professionale (per persone fisiche)

Aggiornato al 4/07/2022

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 euro 96.775.745

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 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 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). 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, e 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.

Se il finanziamento viene concesso alla persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, si rinvia allo specifico foglio informativo **INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE 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.

Mutui ipotecari per occorrenze varie Persone fisiche

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.

Finanziamento a tasso variabile con Floor

È 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 – rata mensile – durata 10 anni – commissione incasso rata € 2,00 – spese istruttoria € 600,00 – tasso variabile pari a Euribor 3M/360 - 0,394 + 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	6,70%
per mutui a tasso fisso	6,50%

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 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	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 VARIABLE	Tasso di interesse nominale annuo variabile non superiore al		6,50%
	Indice di riferimento (in caso di valore negativo sarà assunto pari a zero e il tasso minimo applicato pari allo spread intero)		EURIBOR
	Spread		Max 6,50 punti
	Tasso di interessi di preammortamento		6,50%
	Tasso di mora		Max 2,625 punti oltre il tasso contrattuale
TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo fisso non superiore al		6,00%
	Tasso di interessi di preammortamento		6,00%
	Tasso di mora		Max 2,625punti oltre il tasso contrattuale
SPESE	Spese per la stipula del contratto	istruttoria	0,60% (per i soci BPF 0,30%) minimo € 200,00
		Perizia tecnica	Spese vive perizia tecnica da corrispondere direttamente al tecnico incaricato ; da un minimo di € 180+iva ad 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
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00
		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/solleciti recapito ordinario	2,00

	Recapito telematico	0,00
	Variazione/restrizione ipoteca	€ 50,000 spese notarili a parte
	Accollo mutuo	0,00
	Sospensione pagamento rate	0,00
	Altro: recupero spese aggiornamento perizie immobili*	1,5 per mille del capitale mutuato
	Altro: rec. Spese per invio avviso iscrizione in Crif	€ 20,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	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

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

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

4

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi nonché il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES).

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
MUTUO A TASSO FISSO 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	TAEG senza assicurazione	TAEG con assicurazione facoltativa
5,50%	10	1.087,26	5,88	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

MUTUO 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 3M/360 = - 0,394 + spread 5,50= al 5,50% tasso variabile nominale annuo all'atto della stipula - spese per rata € 2,00 – spese istruttoria € 600,00 – imposta sostitutiva 0,25%= € 250,00 assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00

Mutui ipotecari per occorrenze varie Persone fisiche

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	5,88	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

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	<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 2,625 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.
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 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

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 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 finanziamento senza necessità di alcun preavviso. 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 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 3%.

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.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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.

Mutui ipotecari per occorrenze varie Persone fisiche

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. 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

Mutui ipotecari per occorrenze varie Persone fisiche

	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. 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.