

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Prestito TUTELA FUTURO

Finanziamenti agevolati per miglioramento antisismico fabbricati

Aggiornato al 06/10/2025

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

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE CASA SICURA

Il credito immobiliare TUTELA FUTURO è un finanziamento a medio termine. La sua durata massima è pari a 10 anni.

Il credito immobiliare TUTELA FUTURO è destinato al finanziamento - fino ad un valore massimo di € 50.000 - degli interventi volti a rendere più sicure le abitazioni ai fini antisismici visto l'elevato rischio nel quale ricadono numerosi comuni del nostro territorio di riferimento. **La richiesta di finanziamento dovrà essere corredata dalla documentazione attestante l'accesso al c.s. "Sisma Bonus"**. L'erogazione potrà avvenire per avanzamento lavori con erogazione pari al 30% del totale deliberato alla presentazione della richiesta di cui sopra, l'ulteriore 60% verrà erogato a seguito di verifica, mediante sopralluogo di un tecnico incaricato, dell'effettiva esecuzione dei lavori, mentre il saldo pari al 10% sarà corrisposto all'ottenimento del certificato di collaudo e rispondenza dei lavori da presentare necessariamente entro la durata massima del periodo di preammortamento.

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 variabile a rate mensili.

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.

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

E' 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

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, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.bpf.it.

La **Guida pratica alla Centrale Rischi** 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: € 50.000,00 – rata mensile- durata 10 anni – commissione incasso rata € 2,00 – spese istruttoria € 300,00 – tasso variabile pari all'Euribor 6M/360 = 2,1000%+spread 3,00 (min 3,00)= 5,1000%

Costo totale del credito: € 14.598,60

Importo totale dovuto dal cliente: € 64.173,60

TAEG: 5,50%

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) Massimo:

Per mutui tasso variabile	9,00%
Per mutui tasso fisso	7,50%

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.

VOCI		COSTI	
Importo massimo finanziabile		€ 50.000,00	
Durata massima		Non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito	
Garanzie accettate		10 anni	
		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 VARIABILE	Tasso di interesse variabile nominale composto da Euribor+spread non superiore al	Euribor 6m/360+ spread 6,00	
	Parametro di indicizzazione (in caso di valore negativo sarà assunto pari a zero e quindi lo spread rappresenterà il tasso minimo)	Euribor 6 mesi/360 , rilevazione media mese precedente	
	Spread	Max 6,00	
	Tasso di interessi di preammortamento	Max Euribor 6m/360+ spread 6,00	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	istruttoria	0,60% (per i soci BPF 0,30%) minimo € 200,00
		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
	Spese per la gestione del rapporto Spese per la gestione del rapporto	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: 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
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		“francese” in regime di capitalizzazione composta degli interessi
	Tipologia rata		Variabile
	Periodicità delle rate		Mensile
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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR 6M/360 **media mese settembre**

DATA	VALORE
01/10/2025	2,1000 %

4

MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE indicizzato all'EURIBOR 6M/360 **media mese precedente** - spese istruttoria € 300,00 – commissioni per rata € 2,00 – importo € 50.000,00 – imposta sostitutiva 0,25% = € 125,00 - assicurazione temporanea caso morte età cliente 30 anni premio annuale € 80,00 - spese perizia € 300,00 - ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA INCENDIO E SCOPPIO EURO 40,00/MESE

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 = 2,10 + spread 3,00 = al 5,10% 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 € 50.000,00 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
5,1000	10	5,83	6,21	534,78	585,13	487,12
5,1000	15	5,73	6,14	400,01	454,22	349,71
5,1000	20	5,69	6,13	334,75	392,66	281,81

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	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: - 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 La polizza è obbligatoria e potrà essere acquistata da un fornitore diverso dal finanziatore.
ALTRI SERVIZI	Il cliente può recedere da eventuali altri servizi accessori quali ad esempio il conto corrente senza dover recedere dal contratto di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora (se mutuo ipotecario)	Tasso contrattuale aumentato di 1,90 punti
Tasso di Mora (se mutuo chirografario)	Tasso contrattuale aumentato di 3,00 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

5

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, PORTABILITA' 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.

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

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.

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 o 15 se 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, 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	
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.