

FOGLIO INFORMATIVO**MUTUO IPOTECARIO OFFERTO AI CONSUMATORI**

Foglio informativo standardizzato redatto ai sensi delle istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia

- *Mutuo Ipotecario "CERTO"*, a tasso variabile con rata costante sino a 20 anni, per acquisto, costruzione, ristrutturazione, rifinitura e manutenzione della abitazione principale di proprietà o in uso gratuito.

Informazioni sulla banca

Denominazione e forma giuridica:	<i>BANCA POPOLARE DI FONDI Società Cooperativa</i>
Sede legale e amministrativa:	<i>Via Giovanni Lanza n. 45 – 04022 Fondi (LT)</i>
Telefono / Fax	<i>Telefono: 0771.5181 / Fax: 0771.510532</i>
Email / Sito internet	<i>Email: mailbpf@bpfondi.it / Sito internet: www.bpfondi.it</i>
Codice ABI:	<i>05296</i>
N. iscrizione Albo presso la Banca d'Italia:	<i>1554</i>
N. iscrizione Registro delle imprese:	<i>LT n. 46</i>
N. iscrizione Albo società cooperative:	<i>A149649</i>
Sistemi di garanzia cui la Banca aderisce:	<i>Fondo Interbancario Tutela dei Depositi – Bancomat e Pagobancomat</i>

Che cos'è 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. La Banca Popolare di Fondi offre mutui di durata massima ventennale.

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, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il mutuo a tasso variabile con rata costante e i suoi rischi

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

In caso di variazione del tasso di interesse, la rata, sempre di ammontare costante, sarà composta da una quota interessi, calcolata applicando al capitale residuo il nuovo tasso, e da una quota capitale pari alla differenza tra l'importo costante della rata e la nuova quota interessi.

L'importo della rata rimane costante, mentre potrà variare il numero delle rate occorrente per restituire il capitale mutuato e quindi la durata del mutuo; la durata complessiva del mutuo non potrà comunque essere inferiore a diciannove mesi e superiore a duecentoquaranta mesi, in questo caso verrà adeguato conseguentemente il piano di ammortamento.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del numero delle rate.

Il tasso variabile a rata costante è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, ma non vuole sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della banca www.bpfondi.it, e presso tutte le filiali della banca.

Principali condizioni economiche
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) alla data del presente documento

Mutuo parametrato all'Euribor 1 mese:	TAEG 3,62%
Mutuo parametrato all'Euribor 3 mesi :	TAEG 3,86%
Mutuo parametrato all'Euribor 6 mesi :	TAEG 4,09%
Mutuo parametrato al TUR:	TAEG 4,14%

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.

Categorie voci di costo		Descrizione voci di costo	Importi/valori
		<i>Importo massimo finanziabile</i>	Non superiore al 70% del valore dell'immobile residenziale
TASSI	<i>Durata</i>		Sino a 20 anni
	<i>Tasso di interesse nominale annuo¹</i>		Determinato mediante l'applicazione del parametro di indicizzazione più lo spread previsto. Euribor 1mese (<i>attualmente 0,50%</i>) + 3% = 3,50% Euribor 3mesi (<i>attualmente 0,75%</i>) + 3% = 3,75% Euribor 6mesi (<i>attualmente 0,994%</i>) + 3% = 3,994% TUR (<i>attualmente 1,00%</i>) + 3% = 4,00% NOTA: I tassi vengono applicati comunque nei limiti previsti dalla legge 108/96.
	<i>Parametro di Indicizzazione</i>		Euribor 1mese (<i>attualmente 0,50%</i>) Euribor 3mesi (<i>attualmente 0,75%</i>) Euribor 6mesi (<i>attualmente 0,994%</i>) TUR (<i>attualmente 1,00%</i>)
	<i>Spread</i>		3,00 punti percentuali sul parametro di indicizzazione
	<i>Tasso di interesse di preammortamento</i>		Uguale al tasso di ammortamento
	<i>Tasso di mora</i>		L'interesse di mora applicato è pari ad una maggiorazione di 4 punti percentuali del tasso del finanziamento, e comunque nei limiti della L. 108/96
	SPESE	Spese stipula contratto	<i>Istruttoria (commissione)</i>
Spese gestione rapporto		<i>Gestione pratica</i>	Non prevista
		<i>Incasso rata con addebito su conto corrente presso la Banca</i>	Gratuita
		<i>Incasso rata con pagamento per cassa</i>	Euro 2,00 per singolo pagamento
		<i>Invio comunicazioni</i>	Euro 25,00 per spese conteggio per eventuale estinzione anticipata Euro 1,00 per l'invio di ogni singola quietanza di pagamento
		<i>Variazione /restrizione di ipoteca</i>	Euro 50,00 per rimborso spese per cancellazione, restrizione di ipoteca, oltre onorari notarili
<i>Accollo mutuo</i>	Non prevista		

¹ Il tasso applicabile è indicato con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del Foglio Informativo; il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.

Categorie voci di costo		Descrizione voci di costo	Importi/valori
		<i>Sospensione pagamento rate</i>	Non prevista
		<i>Estinzione anticipata</i>	In caso di estinzione anticipata o di parziale decurtazione in c/capitale è dovuta una commissione/penale pari all' 1% del debito capitale estinto o decurtato rientrante nel periodo di vigenza del tasso variabile, salvo quanto previsto dalla normativa vigente.
PIANO DI AMMORTAMENTO		<i>Tipo di ammortamento</i>	A rate costanti e durata variabile
		<i>Tipologia di rata</i>	Costante
		<i>Periodicità delle rate</i>	Mensile se parametrato all'Euribor 1 mese Trimestrale se parametrato all'Euribor 3 mesi Semestrale se parametrato all'Euribor 6 mesi Per il TUR Mensile/trimestrale/semestrale a scelta del cliente

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE

Euribor 1 mese

Data	Valore
01/12/2009	0,50%
01/11/2009	0,45%

Euribor 3 mesi

Data	Valore
01/10/2009	0,75%
01/07/2009	1,108%

Euribor 6 mesi

Data	Valore
01/12/2009	0,994%
01/11/2009	1,018%

T.U.R.

Data	Valore
13/05/2009	1,00%
08/04/2009	1,25%

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per €100.000,00 di capitale
<i>Euribor 1 Mese + 3</i>	10	€ 988,86
	15	€ 714,88
	20	€ 579,96
<i>Euribor 3 Mesi + 3</i>	10	€ 3.009,54
	15	€ 2.186,73
	20	€ 1.782,39
<i>Euribor 6 Mesi + 3</i>	10	€ 6.113,90
	15	€ 4.463,15
	20	€ 3.653,65
<i>T.U.R. + 3</i>	10	€ 1.012,45
	15	€ 739,69
	20	€ 605,98

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.bpfondi.it, sezione "Trasparenza".

Altre spese da sostenere

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

Costi	Se acquistati attraverso la banca
Assicurazione immobile contro i rischi di incendio	Premio unico: calcolato sul valore commerciale dell'immobile e sulla durata del mutuo. Premio annuo: in % sul valore dell'immobile (per maggiori dettagli consultare il sito www.arcassicurazioni.com)

- Perizia tecnica
- Adempimenti notarili
- Assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio (se non acquistata tramite banca)
- Imposta sostitutiva
- Imposte per l'iscrizione di ipoteca

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** massimo 70 giorni tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto.
- **Disponibilità dell'importo:** massimo 20 giorni tra la stipula del contratto e l'effettiva messa disposizione della somma, dietro consegna alla Banca della necessaria documentazione notarile.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 1 giorno 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. 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 all'1% del debito capitale estinto.

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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Nel caso di richiesta di estinzione con pagamento contestuale allo sportello il rapporto viene chiuso lo stesso giorno.

Nel caso di richiesta di portabilità, il rapporto viene chiuso lo stesso giorno di ricezione dell'accredito.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, presso la Direzione Generale, Via Giovanni Lanza n. 45, 04022 Fondi, tel 0771/5181, fax n. 0771/510532 o in via informatica, alla casella di posta reclami@bpfondi.it, o consegnati allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.

L'Ufficio Reclami risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 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, oppure chiedere alla Banca.
- **Conciliatore BancarioFinanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie, ADR -, con sede in via delle Botteghe Oscure n. 54, 00186 Roma, cui la banca aderisce, mettendo a disposizione la procedura di conciliazione per la risoluzione stragiudiziale delle controversie, il cui regolamento è disponibile presso le filiali. La procedura è volta al tentativo di raggiungere un accordo tra i soggetti coinvolti nella controversia, i quali sono assistiti da un conciliatore neutrale, ossia da un professionista che aiuta le parti ad individuare un possibile accordo, e non si conclude con un giudizio. Per attivare la procedura l'interessato presenta un'istanza di conciliazione al Conciliatore BancarioFinanziario – il cui modulo è disponibile anche sul sito internet www.conciliatorebancario.it – versando un contributo di 30 euro per le spese di avvio del procedimento. L'istanza va inoltrata al seguente indirizzo: via delle Botteghe Oscure, 54, 00186 Roma. L'indennità relativa alle spese di conciliazione viene versata dalle parti al Conciliatore Bancario successivamente alla nomina del conciliatore ed al conseguente avvio della procedura. Detta indennità – che il Conciliatore Bancario provvede a corrispondere interamente al professionista che assiste le parti – è rapportata a specifici scaglioni relativi al valore della lite, come previsto dalla tabella allegata al regolamento.

Il ricorso alla procedura di conciliazione non priva il Cliente, in caso di mancato accordo, del diritto di investire della controversia l'Autorità giudiziaria, ovvero, se ne ricorrono i presupposti, un arbitro o un collegio arbitrale.

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.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità 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.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' un parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile e per mutui a tasso misto limitatamente ai periodi a tasso variabile. E' rilevato tempo per tempo dalla Federazione Bancaria Europea e pubblicato sui principali quotidiani finanziari.
T.U.R. (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' un parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile e per mutui a tasso misto limitatamente ai periodi a tasso variabile. E' rilevato con riferimento alle comunicazioni di decisioni di politica monetaria della Banca Centrale Europea con effetto dalla data di entrata in vigore di dette decisioni.
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.
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 variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.
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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM degli affidamenti in conto corrente, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

Copia del presente documento è messa a disposizione della clientela presso le nostre filiali.