

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE
OFFERTO A CONSUMATORI****MUTUO IPOTECARIO “ PRIMA CASA”**

Il Mutuo Ipotecario “PRIMA CASA” è un finanziamento a tasso variabile a 30 anni, per acquisto, costruzione, ristrutturazione, surroga, della abitazione principale di proprietà o in uso gratuito, rivolto a consumatori.

Informazioni sulla banca

BANCA POPOLARE DI FONDI Società Cooperativa
Via Appia Km 118,600 – 04022 Fondi (LT)
Telefono: 0771.5181 / Fax: 0771.510532 / E-mail: mailbpf@bpfondi.it
Sito internet: www.bpfondi.it
Codice ABI: 05296
N. iscrizione Albo presso la Banca d'Italia: 1554
Capogruppo del Gruppo bancario Banca Popolare di Fondi
Codice Gruppo 05296

Qualora il prodotto sia offerto fuori sede

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza:

Nome e cognome/Ragione sociale	Sede (indirizzo)	Telefono e e-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero delibera iscrizione Albo/elenco	Qualifica

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare 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.

IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E IL SUO RISCHIO**Finanziamento 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 (ad es., Euribor, IRS, 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.

Immobile oggetto di donazione

Qualora l'immobile oggetto di ipoteca sia pervenuto per atto di donazione, la stipula del finanziamento non è possibile se a carico dello stesso risultino trascritte domande giudiziali di riduzione / restituzione e di petizione dell'eredità ovvero atti di opposizione alla donazione.

In assenza delle suddette cause ostative, è possibile procedere con la stipula del finanziamento se gli immobili sono pervenuti al donatario da oltre venti anni dalla trascrizione dell'atto di donazione ovvero da oltre un decennio dalla data di successione a seguito decesso del donante. Se non sono trascorsi i termini indicati è richiesta una copertura assicurativa che tenga indenne, sia l'acquirente del bene sia la banca, dal rischio relativo all'obbligo di restituzione dell'immobile agli eredi legittimari del soggetto che ha effettuato la donazione.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.bpfondi.it.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

MUTUO A TASSO VARIABILE DURATA 30 ANNI RATE MEN- SILI	ESEMPIO DI MUTUO PER LTV FINO AL 50%	ESEMPIO DI MUTUO PER LTV FINO AL 70%	ESEMPIO DI MUTUO PER LTV FINO AL 80%
<i>Importo totale del credito</i>	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00
<i>Costo totale del credito</i>	€ 278.604,00	€ 283.788,00	€ 285.526,80
<i>Importo totale dovuto dal cliente</i>	€ 113.128,50	€ 118.312,50	€ 120.051,30
<i>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) alla data del presente do- cumento</i>	3,90%	4,06%	4,11%

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.

TAEG (meramente esemplificativo, assumendo un valore del tasso di interesse, immutato rispetto a quello iniziale, per tutta la durata del mutuo): risultante da interessi, spese di istruttoria, imposta sostitutiva pari a 0,250%, spese d'istruttoria all'1,50%, spese di assicurazione pari ad € 1.2750,00, spese di perizia di stima dell'immobile offerto in garanzia pari ad € 274,50 IVA compresa e calcolato su un capitale di Euro 170.000,00 con il parametro di indicizzazione Euribor di riferimento e la previsione di addebito mensile delle rate sul conto corrente e una durata di 30 anni.

	Voci	Costi
	Importo massimo finanziabile	Non superiore al 80% del valore dell'immobile residenziale
	<i>Durata</i>	A tasso variabile da 5 a 30 anni e comunque rapportata all'età del richiedente (durata + età non superiore a 75 anni)
	<i>Garanzie accettate</i>	Garanzie reali. Ipoteca su beni immobili residenziali ubicati in Italia pari al 1,50% dell'importo finanziato, con necessità di effettuare la valutazione da parte di un perito indipendente, con costi a carico del cliente
	<i>Valute disponibili</i>	Solo in Euro

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo ¹	Determinato mediante l'applicazione dell'indice di riferimento più lo spread previsto e durata. - se il Loan To Value (LTV)* fino al 50% Fino a 10 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,40% = 3,40% Fino a 20 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,50% = 3,50% Fino a 30 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,60% = 3,60% - se il Loan To Value (LTV) fino al 70% Fino a 10 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,50% = 3,50% Fino a 20 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,65% = 3,65% Fino a 30 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,70% = 3,70% - se il Loan To Value (LTV) fino al 80% Fino a 10 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,60% = 3,60% Fino a 20 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,75% = 3,75% Fino a 30 anni Euribor 1 mese media del mese precedente**, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,00%) + 1,80% = 3,80% Per l'amministratore degli indici, vedi legenda La variazione degli indici può comportare un aumento o diminuzione del tasso applicato NOTA: I tassi vengono applicati comunque nei limiti previsti dalla legge 108/96.	
		Indice di riferimento	Euribor 1mese media del mese precedente, arrotondato allo 0,05 superiore (attualmente 2,00%)
		Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di ammortamento
		Spread	Vedi quanto specificato alla voce "Tasso di interesse nominale annuo"

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 dell'indice di riferimento al momento della stipula.

(*) Il Loan To Value (LTV) è il rapporto fra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile da ipotecare, risultante dalla perizia.

(**) EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute (amministratore dell'indice) e consultabili su "IL SOLE 24 ORE" (convenzione Act/360") o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Verrà presa a base la media del tasso Euribor (in base alla periodicità delle rate), come sopra determinata, rilevata alla fine di ogni mese e applicata a decorrere dal primo giorno del mese successivo. Viene utilizzato il tasso corrispondente alla periodicità della rata, arrotondato ai 5 centesimi superiori

SPESE	Spese per la stipula contratto	<i>Istruttoria (commissione)</i>	1,50% dell'importo erogato per surroga non applicabile
		<i>Perizia tecnica (Spese da corrispondere direttamente a soggetti terzi)</i>	Euro 274,50
		<i>Assicurazione immobile</i>	L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca. Il cliente può scegliere un qualsiasi intermediario assicurativo di suo gradimento.
		<i>Altro</i>	Far riferimento alla sezione Altre spese da sostenere non incluse nel TEAG
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non prevista
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c: euro 1,00 con pagamento per cassa: euro 3,00 per singolo pagamento
		Invio comunicazioni	Euro 1,00 per l'invio cartaceo di ogni singola quietanza di pagamento Online: Euro 0,00
		Altro	Euro 50,00 per rimborso spese per cancellazione, restrizione di ipoteca, oltre all'assicurazione obbligatoria dell'immobile contro i rischi di incendio, come da disciplina vigente.
PIANO DI AMMORTAMENTO	<i>Tipo di ammortamento</i>		Progressivo "Francese"
	<i>Tipologia di rata</i>		Variabile
	<i>Periodicità delle rate</i>		Mensile

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
MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE PER LTV FINO AL 50%**

<i>Tasso di interesse applicato</i>	<i>Durata del finanziamento (anni)</i>	<i>Importo della rata per €100.000,00 di capitale</i>	<i>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni</i>	<i>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni</i>
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,40%</i>	10	€ 985,18	€ 1.062,77	€ 1.062,77
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,50%</i>	15	€ 715,88	€ 805,27	€ 632,79
	20	€ 580,96	€ 679,05	€ 491,74
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,60%</i>	25	€ 507,00	€ 613,12	€ 412,13
	30	€ 455,65	€ 568,46	€ 356,25

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE PER LTV FINO AL 70%**

<i>Tasso di interesse applicato</i>	<i>Durata del finanziamento (anni)</i>	<i>Importo della rata per €100.000,00 di capitale</i>	<i>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni</i>	<i>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni</i>
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,55%</i>	10	€ 992,20	€ 1.070,17	€ 917,87
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,65%</i>	15	€ 723,27	€ 813,24	€ 639,60
	20	€ 588,70	€ 687,55	€ 498,69
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,75%</i>	25	€ 515,13	€ 622,17	€ 419,28
	30	€ 464,12	€ 577,99	€ 363,56

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE PER LTV FINO AL 80%**

<i>Tasso di interesse applicato</i>	<i>Durata del finanziamento (anni)</i>	<i>Importo della rata per €100.000,00 di capitale</i>	<i>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni</i>	<i>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni</i>
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,60%</i>	10	€ 994,55	€ 1.072,64	€ 920,09
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,70%</i>	15	€ 725,74	€ 815,90	€ 641,88
	20	€ 591,29	€ 690,40	€ 501,02
<i>Euribor 1 Mese - media del mese precedente +1,80%</i>	25	€ 517,86	€ 625,20	€ 421,68
	30	€ 466,96	€ 581,18	€ 366,02

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale, e sul sito internet www.bpfondi.it, sezione "Trasparenza".

Servizi accessori

Non previsti.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse in caso di ritardato pagamento è stabilito nella misura del tasso praticato al mutuo. La misura degli interessi in caso di ritardato pagamento e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.
Sospensione pagamento rate	Non prevista salvo normative vigenti
Adempimenti notarili	A carico del cliente
Imposta di registro	Come da disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	Come da disciplina fiscale vigente.
Altro	-----

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria:** massimo 60 giorni tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto.
- Disponibilità dell'importo:** massimo 15 giorni tra la stipula del contratto e l'effettiva messa disposizione della somma, dietro consegna alla Banca della necessaria documentazione notarile.
- Altro:** -----

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro (sette) giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti (elenco indicativo)

Ultima dichiarazione reddituale (richiedente più garanti)	
Eventuali ultime 2 buste paga (richiedente più garanti)	
Dichiarazione esposizione debitoria	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con preavviso minimo di almeno 5 giorni lavorativi 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. 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

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 Appia Km 118,600, 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 evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso, salvo il termine di 45 giorni per i reclami relativi al comportamento della Banca nella intermediazione di prodotti assicurativi.

Per i servizi di pagamento, i tempi massimi di risposta non sono superiori a 15 giornate lavorative dalla ricezione del reclamo, così come previsto dall'articolo 101, paragrafo 2, della Direttiva (UE) 2015/2366 (cd. PSD2).

Se il cliente non è soddisfatto dell'esito del reclamo o non ha ricevuto risposta entro i tempi previsti, può presentare ricorso 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 Bancario Finanziario** - 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 Bancario Finanziario – 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.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

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 assume iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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

Indice di riferimento	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.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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 applica agli indici 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 variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo. La Banca redige e mantiene un piano, consultabile sul sito Internet, che descrive le azioni da intraprendere nel caso di cessazione o variazione sostanziale dell'indice di riferimento.
Tasso a due tipi	<i>Il tasso di interesse è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile specificamente indicate nel contratto</i>
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 con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

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