

**INFORMAZIONI GENERALI SUL  
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI****“MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE E RATA COSTANTE  
PER ACQUISTO, COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E  
SURROGA ”**

Il Mutuo Ipotecario per acquisto, costruzione, ristrutturazione e surroga, è un finanziamento a tasso variabile con rata costante con durata max 30 anni (25 anni di ammortamento più 5 di eventuale allungamento per effetto tasso).

**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. La Banca Popolare di Fondi offre mutui di durata massima pari a 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, 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, variabile con rata costante.

**IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E IL SUO RISCHIO****Finanziamento a tasso variabile**

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 (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 a rata costante**

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto, mentre l'importo della rata, determinato alla stipula,

rimane costante per tutta la durata del finanziamento. In caso di aumento dei tassi si avrà un allungamento della durata del finanziamento, che però non potrà mai superare la durata massima di 30 anni. Eccezionalmente, qualora la durata massima del finanziamento non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, potrà verificarsi un aumento della rata. Il finanziamento a rata costante è adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un finanziamento a tasso variabile. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile del numero delle rate, nel caso in cui il tasso di interesse aumenti in modo consistente

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](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [www.bpfondi.it](http://www.bpfondi.it).

## Principali condizioni economiche

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: € 170.000,00**

**Costo totale del credito: € 184.972,50**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 350.448,00**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,09%**

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 allo 1,50%, spese di assicurazione pari ad € 750,00, 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 20 anni.

|                   | Voci                                     | Costi   |
|-------------------|--|---|
| TASSI DISPONIBILI | Importo massimo finanziabile             | - Loan to Value: massimo non superiore al 80% del prezzo di acquisto immobile residenziale<br>- Loan to cost: possibilità di superare il 100% del prezzo di acquisto immobile residenziale (solo per acquisto immobili derivanti da dismissioni di Beni Pubblici) |
|                   | Durata                                   | 30 anni (25 di ammortamento più 5 di eventuale allungamento per effetto tasso)  |
|                   | Garanzie accettate                       | Ipoteca su beni immobili residenziali ubicati in Italia, con necessità di effettuare la valutazione da parte di un perito indipendente, con costi a carico del cliente  |
|                   | Valute disponibili                       | Solo in Euro  |
|                   | Tasso di interesse nominale annuo fisso: | non previsto  |

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| <b>TASSI DISPONIBILI</b> | <i>Tasso di interesse nominale annuo variabile<sup>1</sup></i>                       | <p>Determinato mediante l'applicazione dell'indice di riferimento più lo spread previsto.<br/>Euribor 1 mese, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,35%) + 6,00% = 8,35%</p> <p>La variazione degli indici può comportare un aumento o diminuzione del tasso applicato</p> <p>NOTA: I tassi vengono applicati comunque nei limiti previsti dalla legge 108/96.</p>  |
|                          | <i>Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso variabile a rata costante</i> | <p>Determinato mediante l'applicazione dell'indice di riferimento più lo spread previsto.<br/>Euribor 1 mese, arrotondato allo 0,05 superiore, (attualmente 2,35%) + 6% = 8,35%</p> <p>Per l'amministratore degli indici, vedi legenda</p> <p>All'atto della stipula viene fissato l'importo della rata, che resterà costante fino alla scadenza del finanziamento. Al variare del tasso varierà la durata del finanziamento. Le variazioni di tasso in aumento produrranno un allungamento della durata del mutuo, al contrario la variazione del tasso in diminuzione produrranno la riduzione della durata del mutuo. Per questo mutuo la durata massima iniziale è fissata in 20 anni con possibilità di allungamento, in forza del meccanismo di assorbimento della fluttuazione dei tassi, fino a 30 anni. Nel caso in cui il mutuo, raggiunta la durata massima di 30 anni, dovesse subire ulteriori incrementi di tasso, questi produrranno la formazione di una rata a saldo finale (c.d. "maxi rata"), più alta rispetto alla rata definita alla stipula e comprensiva di tutto il capitale e gli interessi residui, che potrà tuttavia essere riassorbita nel caso di successiva riduzione dei tassi. Qualora alla scadenza del 30° anno non sia ancora stata riassorbita l'eventuale "maxi rata", questa sarà rimborsata in occasione del pagamento dell'ultima rata.</p> |
|                          | <i>Indice di riferimento</i>   | Euribor 1 mese, arrotondato allo 0,05 superiore (attualmente 2,35%)   |
|                          | <i>Spread</i>  | 4,00 punti percentuali sul parametro di indicizzazione  |
|                          | <i>Tasso di interesse di preammortamento</i>   | Uguale al tasso di ammortamento   |

|              |                                       |   |  |
|--------------|---------------------------------------|---|--|
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula contratto</b> | <i>Istruttoria (commissione):</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mutui per acquisto</li> <li>➤ Mutui per surroga</li> </ul> | <p>1,50% dell'importo erogato</p> <p>Non applicabile</p> |
|              |                                       | <i>Perizia tecnica (Spese da corrispondere direttamente a soggetti terzi)</i>   | <p>Euro 274,50</p>                                       |

<sup>1</sup>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.

|                       |  |   |   |
|-----------------------|--|---|---|
|                       |  | Assicurazione immobile                                    | 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. |
|                       |  | Altro   | -----   |
|                       | Spese gestione rapporto  | Gestione pratica  | Non prevista  |
|                       |  | Incasso rata  | con addebito automatico in c/c: Euro 1,00<br>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<br>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 | Tipo di ammortamento   | Progressivo "Francese" a rate costanti e durata variabile |   |
|                       | Tipologia di rata  | Costante  |   |
|                       | Periodicità delle rate   | 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 A TASSO VARIABILE

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta di 2 p.p. dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce di 2 p.p. dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
| Euribor 1 Mese + 6,00%       | 10                              | € 1.232,85                                     | € 1.322,75   | € 1.146,56  |
|                              | 15                              | € 976,97                                       | € 1.084,38   | € 875,45  |
|                              | 20                              | € 859,35                                       | € 980,23   | € 746,08  |
|                              | 25                              | € 796,14                                       | € 927,83   | € 673,10  |

#### MUTUO A RATA COSTANTE

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata per €100.000,00 di capitale |
|------------------------------|---------------------------------|--|
| Euribor 1 Mese + 6,00%       | 10                              | € 1.232,85                                     |
|                              | 15                              | € 976,97                                       |
|                              | 20                              | € 859,35                                       |
|                              | 25                              | € 796,14                                       |

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](http://www.bpfondi.it), sezione "Trasparenza".

### Servizi accessori

Non previsti.

### Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <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 |
| <i>Sospensione pagamento rate</i> | Non prevista salvo normative vigenti  |
| <i>Adempimenti notarili</i>       | A carico del cliente  |
| <i>Imposta di registro</i>        | Come da disciplina fiscale vigente.   |
| <i>Tasse ipotecarie</i>           | Come da disciplina fiscale vigente.   |
| <i>Altro</i>                      | -----   |

### 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.
- 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)**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <i>Ultima dichiarazione reddituale (richiedente più garanti)</i> | Proposta d'acquisto |
| <i>Eventuali ultime 2 buste paga (richiedente più garanti)</i>   | Visura              |
| <i>Dichiarazione esposizione debitoria</i>                       |                     |

**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 ha diritto di esercitare, in qualsiasi momento, la facoltà di estinzione anticipata in tutto o in parte del finanziamento con un preavviso di almeno 7 giorni, corrispondendo alla BANCA il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento del recesso ed un compenso stabilito nella misura del 2,00% dell'importo anticipatamente rimborsato. Il cliente ha inoltre la facoltà, in qualsiasi momento, di decurtare il mutuo in linea capitale, riconoscendo alla Banca un compenso pari allo 2,00% dell'importo anticipatamente restituito.

Il compenso indicato ai commi precedenti non è dovuto alla BANCA nei casi previsti dall'art. 7 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in L. 2 aprile 2007, n. 40. Ai fini dell'applicazione del trattamento fiscale previsto dagli articoli

15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n.601, il mutuatario si obbliga a non richiedere l'estinzione anticipata del prestito prima del decorso temporale previsto dall'art. 15 del medesimo D.P.R. ( diciotto mesi e un giorno). Compenso per estinzione anticipata, a titolo di esempio, in caso di una quota di capitale di euro 10.000,00 è pari ad € 200,00.

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](mailto: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](http://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](http://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

|   |  |
|---|--|
| <b>Accollo</b>  | 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.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>  | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.  |
| <b>Ipoteca</b>  | 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.  |
| <b>Istruttoria</b>  | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.  |
| <b>Spese di istruttoria</b>   | Spese per l'analisi di concedibilità del mutuo   |
| <b>Indice di riferimento</b>  | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.  |
| <b>Euribor (Euro Interbank Offered Rate)</b>  | 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.   |
| <b>T.U.R. (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)</b> | 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.                            |
| <b>Perizia</b>  | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.  |
| <b>Piano di ammortamento</b>  | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.   |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>   | 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.   |
| <b>Quota capitale</b>   | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.   |
| <b>Quota interessi</b>  | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.  |
| <b>Rata costante</b>  | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata.   |
| <b>Rata crescente</b>   | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.  |
| <b>Rata decrescente</b>   | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.   |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>   | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.  |
| <b>Spread</b>   | Maggiorazione applica agli indici di riferimento.  |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>   | 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.                        |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b>  | 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.   |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>  | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.  |
| <b>Tasso di mora</b>  | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.  |
| <b>Tasso variabile</b>  | 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. |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>   | 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.*