INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO A TASSO VARIABILE CON CAP

RISERVATO AI CONSUMATORI E DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione e forma giuridica: Banca Popolare del Cassinate Società Cooperativa per Azioni

Sede legale e amministrativa: Piazza Armando Diaz n. 14 - 03043 - Cassino (FR)

Telefono: 0776-3171 - **Fax**: 0776-317429

Email: info@bancapopolaredelcassinate.it **Sito internet**: www.bancapopolaredelcassinate.it

Numero di iscrizione al registro delle imprese della CCIAA Frosinone CF. e P.Iva 00121930606

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4523 - **cod. ABI** 05372

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia (Art. 15, Legge 2 gennaio 1991, n. 1)

Da compilare solo in caso di "OFFERTA FUORI SEDE"

Identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente

Offerta fuori sede tramite Sig./Sig.ra _____

Con la qualifica di: _____

Iscrizione all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. _____ del _____ Indirizzo: _____

Telefono: _____ E-mail: _____

Dichiaro di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo.

(luogo e data) _____ (firma del cliente) _____

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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 rilevato 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto nei casi previsti dal contratto stesso. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia.
Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, "**Il credito ai consumatori in parole semplici**" la "**Centrale dei rischi in parole semplici**", la guida pratica "**ABF in parole semplici**" disponibili disponibile sul sito www.bancaditalia.it , e presso tutte le filiali della banca e nella sezione Trasparenza del sito della Banca www.bancapopolaredelcassinate.it .

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,94%	Costo totale del credito: € 40.113,65 Importo totale dovuto dal cliente: € 140.113,65

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.
Oltre al TAEG vanno considerati 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.

Indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Indicatore del costo totale del credito: 5,83%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 45.450,45 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 145.450,45

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 5.336,80 euro.

Importo massimo finanziabile	Non superiore al 80% del valore dell'immobile posto a garanzia, valore accertato dal perito incaricato dalla banca.

Durata	Minimo 60 mesi - Massimo 360 mesi
Garanzie accettate	Ipoteca,Pegno e Fidejussione.E' richiesta la valutazione dell'immobile,sito in Italia, oggetto di ipoteca mediante la redazione di perizia estimativa a cura e spese del cliente.La perizia dovrà essere eseguita da un tecnico di gradimento della Banca.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile: T.U.R. BCE (Attualmente pari a: 2,4%) + 1,85 punti perc. Minimo: 2,25% Massimo: 5,9% Valore effettivo attualmente pari a: 4,25% TASSO DI INTERESSE SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'EUROSISTEMA in sigla: T.U.R. (TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO) nella misura, tempo per tempo, fissata dalla BCE - Banca Centrale Europea.

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse di preammortamento	Tasso variabile: T.U.R. BCE (Attualmente pari a: 2,4%) + 1,85 punti perc. Minimo: 2,25% Massimo: 5,9% Valore effettivo attualmente pari a: 4,25% TASSO DI INTERESSE SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'EUROSISTEMA in sigla: T.U.R. (TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO) nella misura, tempo per tempo, fissata dalla BCE - Banca Centrale Europea.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1% Minimo: € 1.000,00 Massimo: € 5.000,00
Onere assicurativo - Polizza incendio e scoppio (vedere sez. Servizi Accessori)	€ 157,43 Periodicità: Annuale Numero periodi: 15
Perizia tecnica	Compresa nelle spese di istruttoria
Spese stipula fuori sede	Massimo € 500,00
Recupero spese certificati e planimetrie catastali eventualemnte non fornite dal cliente	€ 75,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	€ 5,00 Mensili
Spese per erogazioni successive alla prima	€ 100,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,55 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
ALIQUOTA D.P.R. 601	0,25% (Salvo i casi in cui è applicabile la diversa aliquota)
Costo perizie tecnice successive alla prima	€ 280,00
Spese Decurtazione	€ 0,00

Spese Est. Anticipata Mutuo	€ 0,00
Spese Accollo	€ 600,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento "Francese", la rata prevede una quota capitale crescente ed una quota interessi decrescente in modo da garantire una rata di importo costante.
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile
TIPO CALENDARIO	Giorni civili / 365
NUMERO RATE AMMORTAMENTO	Massimo 360

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,25%	10	€ 1.024,38	€ 1.089,96	€ 948,37
4,25%	15	€ 752,28	€ 828,01	€ 666,33
4,25%	20	€ 619,23	€ 702,72	€ 526,14
4,25%	25	€ 541,74	€ 631,83	€ 442,70
4,25%	30	€ 491,94	€ 587,90	€ 387,61

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.bancapopolaredelcassinate.it*).

SERVIZI ACCESSORI

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

Assicurazione immobile obbligatoria	Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, lo stesso deve essere di gradimento del Finanziatore. La Banca Popolare del Cassinate propone la polizza **AssiHome** di Assimoco S.p.A. Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio per un mutuo di €100.000,00 durata 15 anni, capitale assicurato (valore del fabbricato a garanzia) €150.000,00: premio annuo € 157,43. **Nel caso in cui venisse sottoscritta una polizza diversa da quella proposta dalla Banca, quest'ultima dovrà essere vincolata a favore della Banca**.
Assicurazione facoltativa a garanzia del credito	I Clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una polizza assicurativa CPI - Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il Cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia ed infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero. La Banca Popolare del Cassinate propone la polizza AssiCredit di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita. Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 35 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 15 anni: premio unico € 5.336,80. Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicuragroup.it e presso le Dipendenze della Banca.
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.
Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento

Polizze assicurative associate al finanziamento
Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	A carico del cliente. Da riconoscere direttamente al notaio incaricato
Imposta di registro	Come da normativa vigente
Tasse ipotecarie	Come da normativa vigente
Tasso di mora	Pari al tasso contrattuale maggiorato di due punti

Tasso di mora	Pari al tasso contrattuale maggiorato di due punti

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni dalla consegna della documentazione necessaria. Se per approfondimenti valutativi la Banca chiede documentazione integrativa, tale termine verrà interrotto e la decorrenza ripartirà al momento della consegna della nuova documentazione
Validità della delibera	6 mesi dalla sua assunzione
Disponibilità dell'importo	Tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma. 15 giorni lavorativi dal completamento di tutte le formalità previste dalla delibera e dal contratto.

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 10 giorni della richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

I documenti richiesti vanno forniti con riferimento al richiedente e all'eventuale fidejussore	
Documentazione anagrafica	- Documento di identità - Codice fiscale - Permesso di soggiorno (se extracomunitario) - Stato di famiglia - Dichiarazione di regime patrimoniale coniugale
Documentazione reddituale	- Ultime due modelli CUD - 730 - UNICO - Ultime due buste paga
Documenti relativi all'immobile	- per mutuo acquisto: atto di proprietà/ provenienza dell'immobile oggetto di ipoteca, planimetria catastale, visura catastale, contratto preliminare di compravendita;
Altra documentazione	Per particolari tipologie di clienti o di operazioni di finanziamento, potranno essere richiesti altri documenti (es. contratti di affitto, documentazione relativa ad altri finanziamenti in corso, ecc. Inoltre, la Banca potrà richiedere una integrazione alla documentazione presentata qualora emergano dubbi, elementi nuovi o carenze che richiedano un approfondimento informativo.

Per la verifica del merito del 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, in qualsiasi momento, il finanziamento 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.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.
Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 30 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo allo sportello, a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:
Banca Popolare del Cassinate S.c.p.a
Ufficio Reclami
P.zza Diaz n.14 – 03043 Cassino (FR)
Fax: 0776 317420
e-mail ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it
pec: ufficiolegale@pec.bancapopolaredelcassinate.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 è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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 assumere 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; se il finanziamento è un leasing abitativo, può 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.
Costo totale del credito	Il costo del credito per il cliente (detto soggetto finanziato) si compone di tutti i costi e le spese che deve sostenere lo stesso per accedere al credito di consumo. Il costo del credito per il soggetto erogante (banca o istituto di credito) è costituito dagli oneri e i costi sostenuti per dare corso al finanziamento.
Importo totale del credito	L'Importo totale del Credito corrisponde alla somma messa a disposizione del Cliente, comprensiva degli importi relativi a prodotti o servizi accessori finanziati (per esempio, l'assicurazione), ma priva di altri costi (interessi, sip, etc).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (o al 2% limitatamente ai casi di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione, da parte di un privato, di un immobile in assenza dei requisiti di "prima casa")
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
LTV (loan to value)	È definito come il r aru

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.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di *leasing*; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso variabile con Cap	Per mutuo tasso variabile con CAP si intende un mutuo il cui tasso d'interesse varia in base all'andamento del parametro di riferimento ma non può superare una soglia prefissata (il CAP), che determina l'importo massimo delle rate.