

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

**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](http://www.bancapopolaredelcassinate.it)

**Numero di iscrizione al registro delle imprese della CCAA 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.

### **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 MUTUO

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### ***Mutuo a tasso fisso***

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

## Mutuo 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 (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

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

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.

## Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

## Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (mesi): 60	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 15,24%
100.000,00		

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.

#### TASSI

Tasso di interesse	T.U.R. BCE (Attualmente pari a: 4,25%) + 9 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 13,25%
Tasso di interesse di preammortamento	T.U.R. BCE (Attualmente pari a: 4,25%) + 9 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 13,25%
Tasso di mora	3 punti percentuali aggiunti al tasso contrattualmente concordato

#### SPESE

##### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	2% Massimo: € 500.000,00
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

##### Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 0,00
Spese per pagamento rata	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata	€ 1,55
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,55 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Aliquota imposta sostitutiva D.P.R. 601	0,25%

Spese Estinzione Anticipata Mutuo	€	0,00
Spesa per comunicazioni alla clientela tramite raccomandata A/R	€	4,00
Copia documenti vari	La Banca provvede a comunicare le spese al momento della richiesta, in base alla tipologia, alla quantità di documenti richiesti e ai costi di produzione sostenuti.	

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Periodicità delle rate	Mensile

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
12.06.2024	4,25%
20.09.2023	4,5%
02.08.2023	4,25%

**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 (mesi)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno
13,25%	24	€ 4.765,93	€ 4.815,07	€ 4.715,01
13,25%	48	€ 2.695,17	€ 2.772,22	€ 2.618,37
13,25%	60	€ 2.288,13	€ 2.373,07	€ 2.204,11

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.bancapopolaredelcassinate.it](http://www.bancapopolaredelcassinate.it)).

### SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa non previste

**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.arcassicura.it](http://www.arcassicura.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.

### ALTRE SPESE E ONERI TRIBUTARI DA SOSTENERE

- Per operazioni di durata superiore a 18 mesi sono dovute, ove previsto, l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

La durata del finanziamento superiore ai 18 mesi consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. In alternativa alle suddette imposte ordinarie potrà quindi essere applicata l'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% dell'importo del finanziamento.

- Per operazioni con durata inferiore o uguale a 18 mesi: recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art.13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16,00 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art.13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato a DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso.

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	45 giorni
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla stipula del contratto

#### **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**

## **Estinzione anticipata**

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il contratto di mutuo è stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura sopra indicata.

## **Recesso della banca**

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

## **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni lavorativi decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso

## **Reclami, ricorsi e mediazione**

I reclami devono essere inviati alla Banca per iscritto con una delle seguenti modalità:

- lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a Ufficio Reclami della Banca Popolare del Cassinate, P.zza A. Diaz n. 14 03043 Cassino;
- in via informatica all'indirizzo e-mail della banca: [ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it](mailto:ufficioreclami@bancapopolaredelcassinate.it), indirizzo di PEC: [ufficiolegale@pec.bancapopolaredelcassinate.it](mailto:ufficiolegale@pec.bancapopolaredelcassinate.it);
- consegnati allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.

La Banca risponde al reclamo entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può presentare il 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.
- Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, tramite il 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](http://www.conciliatorebancario.it).

Il cliente inoltre può presentare esposti in Banca d'Italia o adire l'Autorità Giudiziaria.

Qualora il cliente intenda rivolgersi al giudice, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale".

## **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 liquidità) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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"	<i>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.</i>
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.
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 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 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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.