

Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

MUTUI IPOTECARI A IMPRESE

- tasso misto -

Serie FI0309

Condizioni praticate dal 01/07/2010

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare del Lazio
Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 - cap 00049 – Velletri (Roma)
Tel.: 06964401 – Fax: 069628054
e-mail: bplazio@bplazio.it / Sito internet: www.bplazio.it
Iscrizione albo delle banche autorizzate dalla Banca d'Italia n° 5237

Riferimenti del soggetto con cui si entra in contatto in caso di offerta fuori sede:

Nome e Cognome _____ Indirizzo _____
Telefono _____ e-mail _____

CHE COS'E' 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.

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 prodotto "Mutui ipotecari a imprese a tasso misto" è offerto a soggetti diversi dai privati consumatori per l'acquisto, la costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso residenziale, non residenziale ovvero per liquidità.

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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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.

Per i primi cinque anni il tasso può essere fisso o variabile. Successivamente, e così ogni cinque anni, il cliente può scegliere se continuare il rimborso del mutuo, per i cinque anni successivi, a tasso variabile ovvero a tasso fisso. In assenza di comunicazione, il finanziamento proseguirà a tasso variabile per altri cinque anni, sino alla successiva comunicazione di offerta di opzione fisso/variabile.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto “Mutuo a tasso misto”

Alle tipologie di mutuo a cui è applicato o può essere applicato in uno specifico periodo di tempo un tasso variabile, secondo l'andamento di uno o più parametri di riferimento indicati nel contratto, la Banca può applicare un tasso minimo comprensivo di spread svincolato dai parametri di indicizzazione suddetti, come indicato in dettaglio nelle condizioni economiche “tasso minimo”.

Per saperne di più:

La **Guida pratica del mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e presso tutte le filiali della Banca Popolare del Lazio.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Tasso Effettivo Globale (TAEG) *

mutui con tasso iniziale variabile/tasso minimo

durata contrattuale: 180 mesi = TAN 2,50 % **TAEG 2,77 %**

durata contrattuale: 180 mesi = TAN 3,50 % **TAEG 3.80 %**

mutui con tasso iniziale fisso

durata contrattuale: 180 mesi = TAN 4,07 % **TAEG 4,39 %**

durata contrattuale: 180 mesi = TAN 5,57 % **TAEG 5,96 %**

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.

* comprensivo dell'imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Minimo: 11 anni Massimo: 15 anni

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><u>mutui per acquisto/costruzione/ristrutturazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tasso variabile: Euribor 1 mese/360 + 1,50 p.p. = 1,95 % * ▪ tasso fisso: Eurirs 5 y lettera + 2,00 p.p. = 4,07 % <p>* il tasso d'interesse applicato è il 2,50% corrispondente alla soglia minima</p> <p><u>mutui per liquidità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tasso variabile: Euribor 1 mese/360 + 3,05 p.p. = 3,50 % * ▪ tasso fisso: Eurirs 5 y lettera + 3,50 p.p. = 5,57 % <p>* il tasso d'interesse applicato non può essere inferiore al 3,50% (soglia minima)</p>
	Parametro di indicizzazione	<p>Media mensile dell'Euribor 1 mese lettera - base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dal Comitato di Gestione dell'Euribor e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario</p> <p>Eurirs 5 y lettera rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del contratto (se il piano d'ammortamento inizia a tasso fisso) ovvero l'ultimo giorno lavorativo precedente la decorrenza della nuova rata a tasso fisso (in caso di successiva opzione a tasso fisso)</p>
	Spread	<p><u>mutui per acquisto/costruzione/ristrutturazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 1,50 p.p per tasso variabile • Max. 2,00 p.p. per tasso fisso <p><u>mutui per liquidità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 3,05 p.p per tasso variabile • Max. 3,50 p.p. per tasso fisso
	Tasso di interesse di preammortamento	<p><u>mutui per acquisto/costruzione/ristrutturazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tasso variabile: Euribor 1 mese/360 + 1,50 p.p. = 1,95 % * ▪ tasso fisso: Eurirs 5 y lettera + 2,00 p.p. = 4,07 % <p>* il tasso d'interesse applicato è il 2,50% corrispondente alla soglia minima</p> <p><u>mutui per liquidità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tasso variabile: Euribor 1 mese/360 + 3,05 p.p. = 3,50 % * ▪ tasso fisso: Eurirs 5 y lettera + 3,50 p.p. = 5,57 % <p>* il tasso d'interesse applicato non può essere inferiore al 3,50% (soglia minima)</p>
	Tasso di mora	<p>tasso medio risultante tempo per tempo dalla rilevazione-riferita alla categoria di appartenenza della presente operazione - pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 7.3.96, n.108, aumentato della metà (cosiddetto "tasso soglia"), con conteggio giorni 365</p>

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,35% dell'affidamento concesso, max. Euro 1.000,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non prevista
		Incasso rata	Euro 5,00
		Rimborso spese per visure immobiliari	La banca addebita mensilmente i costi sostenuti per le visure immobiliari necessarie per la valutazione della richiesta di affidamento e per la revisione annuale dello stesso. Detti costi verranno addebitati comprensivi di I.V.A. e saranno giustificati a richiesta del cliente
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65
		Accollo mutuo	Euro 51,65

	Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
	Commissioni mensili pro-rata mese	Non previste			
	Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82			
	Spese per certificazioni interessi	Euro 10,00			
	Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online	Zero			
	Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo	Area di destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)		0,3504	0,5004	0,6004	
da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)		0,5704	0,8204	1,0704	
Piani d'ammortamento	Tipo d'ammortamento	Progressivo "francese"			
	Tipologia di rata	Costante			
	Periodicità delle rate	Mensile			

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro d'indicizzazione	Data	Valore
Euribor 1 mese/360	Giugno 2010	0,442
Eurirs 5 anni lettera	30 giugno 2010	2,07

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 (1)

(1) Il TAN indicato è calcolato per operazioni esenti da commissioni mensili pro-rata; il TAN sarà ridotto in funzione dell'applicazione di dette commissioni, al fine di mantenere il TAEG entro il limite indicato

Tasso di interesse Applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
2,50 %	15	€ 671,79	€ 769,99	Il tasso d'interesse non può scendere al di sotto della soglia minima del 2,50%
3,50 %	15	€ 719,88	€ 822,08	Il tasso d'interesse non può scendere al di sotto della soglia minima del 3,50%
4,07 %	15	€ 748,20	Tasso fisso	
5,57 %	15	€ 825,80	Tasso fisso	

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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.bplazio.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica	Spese richieste dal perito
- Adempimenti notarili	Spese richieste dal notaio
- Assicurazione immobile	L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca
- Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa)

SERVIZI DI PAGAMENTO

- Durata dell'istruttoria: 60 giorni
- Disponibilità dell'importo: massimo 15 giorni

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo 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 omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale residuo

Portabilità del mutuo

Mutui ipotecari a imprese a tasso misto
aggiornato al 01/07/2010

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca provvederà a chiudere il rapporto contrattuale immediatamente al ricevimento della richiesta da parte del Cliente.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla banca, per lettera raccomandata A/R, inviandolo all'Ufficio Reclami della Banca Popolare del Lazio - Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 - 00049 - Velletri (RM), che provvederà a rispondere entro 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, 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 rivolgersi presso gli sportelli della Banca Popolare del Lazio
- Conciliatore Bancario e Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario e Finanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Popolare del Lazio

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.
Euribor	Euro Interbank Offered Rate rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui principali quotidiani e settimanali di carattere finanziario.
Eurirs	Interest Rate Swap. Media dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali
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.
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.
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.
Spread.	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
Tasso minimo	Soglia minima al disotto della quale il tasso d’interesse non può scendere per effetto delle clausole d’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, di riscossione della rata, dell’imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601,73. 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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.