

Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

MUTUO EDILIZIO

Serie FI0320

Condizioni praticate dal 01/12/2011

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 mutuo edilizio è un finanziamento a medio-lungo termine finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione, completamento di un immobile, il quale viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Il contratto di finanziamento viene stipulato per atto pubblico (c.d. “atto condizionato”), necessario per l'iscrizione ipotecaria. La successiva erogazione delle somme mutate può avvenire in una o più soluzioni, per atto pubblico o per scrittura privata, ad insindacabile giudizio della Banca, in rapporto agli stati di avanzamento dei lavori di costruzione/ristrutturazione degli immobili offerti in garanzia; i suddetti stati di avanzamento dei lavori dovranno essere redatti o controllati da un tecnico di fiducia della Banca.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

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 fissati nel contratto.

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 “Mutuo a tasso variabile”

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”.

Il rischio principale dei mutui a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

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)

Tan 5,75% e durata contrattuale: 120 mesi = **TAEG 6,15% ***

Tan 4,75% e durata contrattuale: 180 mesi = **TAEG 5,05% ***

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

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	<u>Non superiore all'80%</u> del valore dell'area, comprensivo dei costi generali (spese tecniche, oneri di urbanizzazione, ecc.), maggiorato del costo delle opere di costruzione/ristrutturazione/completamento, come stimati dal Perito di fiducia della Banca
	Durata	<ul style="list-style-type: none"> • max. 15 anni (per immobili don destinazione residenziale) • max. 10 anni (per immobili con destinazione non residenziale) <p>oltre ad un periodo di preammortamento della durata massima di mesi 18 oltre o comprensivo del preammortamento tecnico a discrezione della Banca</p>
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><u>per immobili ad uso residenziale</u> Euribor 1 mese/360 + 3,50 p.p. = 4,75 % *</p> <p>* il tasso d'interesse applicato non può essere inferiore al 4,00% corrispondente alla soglia minima</p> <p><u>per immobili ad uso non residenziale</u> Euribor 1 mese/360 + 4,50 p.p. = 5,75 %</p> <p>* il tasso d'interesse applicato non può essere inferiore al 5,00% corrispondente alla soglia minima</p>
	Parametro di indicizzazione	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
	Spread	<p><u>Per immobili ad uso residenziale</u> Max 3,50 p.p.</p> <p><u>Per immobili ad uso non residenziale</u> Max. 4,50</p>

Tasso di interesse di preammortamento	<p><u>per immobili ad uso residenziale</u> Euribor 3 mese/360 + 3,50 p.p. = 5,00 % *</p> <p>* il tasso d'interesse applicato non può essere inferiore al 4,00% corrispondente alla soglia minima</p> <p><u>per immobili ad uso non residenziale</u> Euribor 3 mese/360 + 4,50 p.p. = 6,00 %</p> <p>* il tasso d'interesse applicato non può essere inferiore al 5,00% corrispondente alla soglia minima</p>
Tasso di mora	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 ,con conteggio giorni 365

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,35% dell'affidamento concesso • min. Euro 250,00			
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non prevista			
		Incasso rata	Euro 5,00			
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
		Accollo mutuo	Euro 51,65			
		Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
		Spese di frazionamento	<ul style="list-style-type: none"> • Euro 52,00 applicate per ogni quota di mutuo frazionata • 0,10% calcolate sull'ammontare dell'importo frazionato con un min. Euro 200,00 e max. Euro 1.500,00 			
		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	Mensili (per le rate di ammortamento) Trimestrali (per le rate di preammortamento)

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro d'indicizzazione	Data	Valore
Euribor 1 mese/360	Novembre 2011	1,241
Euribor 3 mesi/360	Novembre 2011	1,495

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 (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 (*)
5,75 %	10	€ 1.102,69	€ 1.205,11	€ 1.005,61
4,75 %	15	€ 782,83	€ 889,91	€ 683,62

(*) 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%

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

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.
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 e 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.