

## Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

### MUTUI IPOTECARI A IMPRESE

*- tasso fisso -*

*Operazioni su immobili strumentali per acquisto*

*Serie FI0307A*

Condizioni praticate dal 01/01/2024

#### 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](mailto:bp Lazio@bplazio.it) / Sito internet: [www.bplazio.it](http://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 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” è offerto a soggetti diversi dai privati per l’acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di immobili.

#### **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.

#### **Rischi specifici**

Non presenti.

Per saperne di più:

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

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**6,32%**

*Esempio di mutuo a tasso fisso d'importo pari € 100.000,00 durata 15 anni con rientro in 180 rate mensili; spese d'istruttoria 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 5,75 (Euroirs 15Y lettera = 2,58 + 3,17 p.p.); imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 235,46 importo stimato IVA compresa).*

Il valore del TAEG non include le spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato contro i rischi dell'incendio e scoppio.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal Perito
	<b>Durata massima finanziamento</b>	180 mesi
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	5,75 %
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	Eurirs 5Y Lettera = 2,43% Eurirs 10Y Lettera = 2,51% Eurirs 15Y Lettera = 2,58%  • <i>Indici rilevati il 31/05/2023</i>
	<b>Spread</b>	3,32 punti percentuali (per durata fino a 5 anni) 3,24 punti percentuali (per durata fino a 10 anni) 3,17 punti percentuali (per durata fino a 15 anni)
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento
	<b>Tasso di mora</b>	tasso d'interesse nominale annuo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali

<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	<b>Istruttoria</b>	2,00% dell'affidamento concesso			
	Spese per la gestione del rapporto	<b>Gestione pratica</b>	Non prevista			
		<b>Incasso rata</b>	Euro 0,00			
		<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	Euro 51,65			
		<b>Accollo mutuo</b>	Euro 51,65			
		<b>Invio lettere di sollecito per mancato pagamento</b>	Euro 5,16			
		<b>Commissioni mensili pro-rata mese</b>	Non previste			
		<b>Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)</b>	Euro 25,82			
		<b>Spese per certificazioni interessi</b>	Euro 5,16			
		<b>Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online</b>	Zero			
		<b>Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo</b>	<b>Area di destinazione Porto</b>	<b>Area Metropolitana (AM)</b>	<b>Capoluogo di Provincia (CP)</b>	<b>Area Extraurbana (EU)</b>
	<b>fino a 3 fogli</b> (costo comprensivo di IVA)	0,3504	0,5004	0,6004		
	<b>da 4 a 9 fogli</b> (costo comprensivo di IVA)	0,5704	0,8204	1,0704		
Piani d'ammortamento	<b>Tipo d'ammortamento</b>	Progressivo "francese"				
	<b>Tipologia di rata</b>	Costante				
	<b>Periodicità ammortamento</b>	Mensili, trimestrali, semestrali				

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
5,75%	15	€ 830,41

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](http://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**

A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca, costo minimo di Euro 235,46 (Iva inclusa), applicato in caso di perizia unica o iniziale inerente un immobile ad uso non residenziale. Il predetto costo può variare in caso di valutazione di più unità immobiliari e in caso di SAL (stato avanzamento lavori) per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale. Per le operazioni di surroga non sarà applicato nessun costo di perizia.
- **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. Il cliente può scegliere un qualsiasi intermediario assicurativo di suo gradimento.
- **Imposta sostitutiva**

Secondo la disciplina fiscale vigente al momento della stipula.
- **Tasse Ipotecarie**

Secondo la disciplina fiscale vigente al momento della stipula.

## SERVIZI DI PAGAMENTO

- **Durata dell'istruttoria: massimo 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 omnicomprendente 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 o per via telematica, inviandolo all'Ufficio Reclami della Banca Popolare del Lazio- Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 – 00049 - Velletri (RM) – E-mail: [bplazio@bplazio.it](mailto:bplazio@bplazio.it) – [ufficio.reclami@pec.bplazio.it](mailto:ufficio.reclami@pec.bplazio.it), che provvederà a rispondere entro 60 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Popolare del Lazio

Se sorge una controversia con la Banca/Intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca/Intermediario, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi a:

- Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, telefono 06/674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della prima abitazione e per altre finalità. In caso di acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione diversa dalla prima casa, si applica la percentuale pari al 2,00%. L'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 17 del DPR 29.09.1973, n.601, comprende anche le imposte di bollo,

	registro, ipotecarie e catastali e viene applicata in luogo delle stesse.
Eurirs	( <u>acronimo</u> di <b>Euro Interest Rate Swap</b> , <i>tasso per gli swap su interessi</i> ) è il <u>tasso di riferimento</u> , calcolato giornalmente dalla <u>European Banking Federation</u> , che indica il <u>tasso di interesse medio</u> al quale i principali <u>istituti di credito</u> europei stipulano <u>swap</u> a copertura del rischio di interesse.
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 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 usuraio e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati,

	il TEGM della relativa categoria, aumentarlo di un quarto a cui aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali.
--	---