

## Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

### **MUTUI IPOTECARI A IMPRESE** **CON GARANZIA CONSORTILE DI COOPFIDI** **- tasso fisso e variabile -**

*Serie FI 0403*

Condizioni praticate dal 01/08/2017

#### **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:bplazio@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 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 o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Il prodotto “Mutui ipotecari a imprese a tasso variabile” è offerto a soggetti diversi dai privati per l’acquisto, la costruzione o ristrutturazione di immobili 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 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.

**CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE con garanzia di Coopfidi – Confidi Unitario per l'Artigianato e la PMI – Soc. Cooperativa Consortile**

La Banca Popolare del Lazio ha sottoscritto apposita convenzione con Coopfidi – Confidi Unitario per l'Artigianato e la PMI Soc. Coop. Consortile per favorire l'accesso al credito delle piccole e medie imprese associate a Coopfidi.

Il mutuo ipotecario è finalizzato all'acquisto e ristrutturazione di immobili aziendali.

L'intervento finanziario è rappresentato dall'emissione di una garanzia da parte di Coopfidi. La garanzia copre ciascun finanziamento fino ad un massimo di 50% del valore del mutuo concesso.

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 Effettivo Globale (TAEG)****3,97 % tasso variabile**

*Esempio di mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00 durata 10 anni con rientro in 120 rate mensili; commissioni d'incasso rata € 5,00; tasso d'interesse nominale annuo 3,65% (parametro media euribor 1 mese/base 360 di luglio 2017 + 4,00 p.p di spread; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 414,80*

**5,32 % tasso fisso**

*Esempio di mutuo a tasso fisso d'importo pari € 100.000,00 durata 10 anni con rientro in 120 rate mensili; commissioni d'incasso rata € 5,00; tasso d'interesse nominale annuo 4,95% (parametro eurirs 10y del 27/07/2017 + 4,00 p.p di spread; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 414,80*

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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Fino a € 500.000,00 e non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito

	<b>Durata</b>	max. 10 anni
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<p><u>Per il tasso variabile</u> Il tasso d'interesse sarà pari alla media mensile dell'Euribor a 1/3/6 mesi lettera/base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata dal Comitato di Gestione dell'Euribor e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario e – per quanto concerne la misura iniziale - relativa al mese precedente quello di stipula del contratto di finanziamento e, di seguito, relativa al primo dei due mesi solari precedenti quello di applicazione del tasso. Il tasso come sopra rilevato è maggiorato dello spread previsto</p> <p><u>Per il tasso fisso</u> Parametro di riferimento + spread</p>
	<b>Parametro di riferimento</b>	<b>Euroirs a 10 anni lettera</b> , rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente il mese di stipula, pubblicato sui principali quotidiani finanziari e circuiti d'informazione economica
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	<b>Media mensile dell'Euribor 1/3/6 mesi lettera/base 360</b> , arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dal Comitato di Gestione dell'Euribor e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario
	<b>Spread</b>	<b>4,00</b> punti percentuali
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<p><u>Per il tasso variabile</u> Il tasso d'interesse sarà pari alla media mensile dell'Euribor a 1/3/6 mesi lettera/base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata dal Comitato di Gestione dell'Euribor e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario e – per quanto concerne la misura iniziale - relativa al mese precedente quello di stipula del contratto di finanziamento e, di seguito, relativa al primo dei due mesi solari precedenti quello di applicazione del tasso. Il tasso come sopra rilevato è maggiorato dello spread previsto</p> <p><u>Per il tasso fisso</u> Parametro di riferimento + spread</p>
	<b>Tasso di mora</b>	Tasso d'interesse nominale annuo tempo per tempo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali e, comunque, non superiore al tasso soglia ai fini usura tempo per tempo vigente

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	Non previsto
		<b>Gestione pratica</b>	Non prevista
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Incasso rata</b>	Euro 5,00
		<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	
<b>Piani d'ammortamento</b>	<b>Tipo d'ammortamento</b>	Progressivo "francese"			
	<b>Tipologia di rata</b>	Costante			
	<b>Periodicità delle rate</b>	Mensili, trimestrali, semestrali			

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro d'indicizzazione	Data	Valore	Valore arrotondato
Euribor 1 mese/360	Luglio 2017	-0,373	-0,35
Euribor 3 mesi/360	Luglio 2017	-0,331	-0,30
Euribor 6 mesi/360	Luglio 2017	-0,273	-0,25

Parametro di riferimento	Data	Valore
Eurirs 5 anni lettera	27/07/2017	+0,27
Eurirs 10 anni lettera	27/07/2017	+0,95

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 (*)
3,65 % tasso variabile	10	€ 995,90	€ 1.092,71	€ 904,55
4,95 % tasso fisso	10	€ 1.058,21	Non previsto	Non previsto

(\*) 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](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 Euro 414,80 (IVA inclusa)
- 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 finanziario di suo gradimento.
- Imposta sostitutiva Per le operazioni di durata superiore a 18 mesi e giorni 1, la banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601 (imposta sostitutiva).
- Spese e commissioni richieste da Coopfidi

**TEMPI DI EROGAZIONE**

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Mutui Ipotecari a Imprese a tasso variabile  
con garanzia Coopfidi.  
aggiornato al 01/08/2017

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 omnicomprendivo 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 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 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.
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) 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 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 di rifinanziamento B.C.E.	Tasso delle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea
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 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 da accertare che la richiesta della Banca non sia superiore.