

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI per liquidità

- *tasso misto* -

*Serie FI 306I*

Condizioni praticate dal 01/08/2020

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

#### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

##### **Finanziamento 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, ovvero lo svantaggio del tasso fisso è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato e quello del tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

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

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto “Mutuo a tasso variabile”, “Mutuo a tasso misto”**  
Non previsti.

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, e sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it),

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Effettivo Globale (TAEG) per mutuo inizialmente a tasso fisso

Importo totale del credito:	170.000,00
Costo totale del credito:	68.194,70
Importo totale dovuto dal cliente:	238.194,70
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):	4,98%

*Esempio di mutuo a tasso fisso d'importo pari € 170.000,00 durata 15 anni con rientro in 180 rate mensili; spese d'istruttoria 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 4,50% (euroirs 5y lettera pari a -0,40 aumentato di 4,90 p.p. di spread); imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 281,50 (importo stimato comprensivo d'IVA)*

#### Tasso Effettivo Globale (TAEG) per mutuo inizialmente a tasso variabile

Importo totale del credito:	170.000,00
Costo totale del credito:	68.194,70
Importo totale dovuto dal cliente:	238.194,70
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):	4,98%

*Esempio di mutuo a tasso variabile d'importo pari € 170.000,00 durata 15 anni con rientro in 180 rate mensili; spese d'istruttoria 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 4,50% (euribor 1m/360 pari a -0,50 aumentato di 5,00 p.p. di spread); imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 281,50 (importo stimato comprensivo d'IVA)*

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.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di riferimento

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	<b>Durata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimo: 11 anni</li> <li>• Massimo: 20 anni</li> </ul> <p><b>n.b. il prodotto con durata 20 anni è soggetto alla disponibilità del plafond</b></p>

	<b>Garanzie accettate</b>	garanzie personali rappresentate da fideiussioni e garanzie reali rappresentate da pegno e/o da ipoteca. Nel caso di iscrizione di ipoteca su bene immobile, è necessaria la valutazione dell'immobile effettuata da società esterne o altro perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la Banca ha aderito. I relativi costi sono indicati nella sezione "SPESE".
	<b>Valute disponibili</b>	Euro sono escluse le valute estere.
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<p><b>mutui con tasso d'interesse iniziale variabile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Euribor + spread = <b>4,50 %</b></li> </ul> <p><b>n.b. il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.</b></p> <p><b>mutui con tasso d'interesse iniziale fisso</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eurirs 5 anni lettera + spread = 4,50%</b></li> </ul>
	<b>Indice di riferimento per tasso variabile</b>	<p>Media mensile dell'<b>EURIBOR a 1</b> mese lettera/base 360, a seconda della periodicità della rata, arrotondata ai 5 centesimi superiori, pubblicato sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario.</p> <p>L'Euribor, acronimo di Europe Interbank Offered Rate, è un indice rilevato quotidianamente da EMMI – European Money Markets Institutes, ente amministratore dell'Euribor.</p>
	<b>Indice di riferimento per tasso fisso</b>	<b>Eurirs</b> (acronimo di <b>Euro Interest Rate Swap</b> , <i>tasso per gli swap su interessi</i> ) calcolato giornalmente dalla European Banking Federation, pubblicato sui principali quotidiani finanziari e circuiti d'informazione economica e rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di mutuo
	<b>Spread</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>5,00</b> p.p per tasso variabile</li> <li>• <b>4,90</b> p.p. per tasso fisso</li> </ul> <p>n.b. il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula</p>
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<p><b>mutui con tasso d'interesse iniziale variabile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• euribor + spread = <b>4,50 %</b></li> </ul> <p><b>n.b. . il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.</b></p>

		<b>mutui con tasso d'interesse iniziale fisso</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eurirs 5 anni lettera + spread = <b>4,50%</b></li> </ul> <p>n.b. il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula</p>
--	--	--

<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	<b>Istruttoria</b>	2,00% dell'affidamento concesso			
		<b>Perizia Tecnica</b>	A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca			
	Spese per la gestione del rapporto	<b>Gestione pratica</b>	Non prevista			
		<b>Incasso rata</b>	Non prevista			
		<b>Invio estratto conto/ comunicazioni periodiche online</b>	Zero			
		<b>Invio estratto conto/comunicazioni periodiche</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>Variazione/restrizione ipoteca</b>	Euro 51,65			
		<b>Accollo mutuo</b>	Euro 51,65			
		<b>Sospensione pagamento rate</b>	Non prevista			
		<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>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				

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

### 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 (*)
4,50 % var.	15	€ 764,99	€ 871,11	€ 666,79
4,50 % fix	15	€ 764,99	Non previsto	Non previsto
4,50 % var.	20	€ 632,65	€ 745,57	€ 529,90
4,50 % fix	20	€ 632,65	Non previsto	Non previsto

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, puo' essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bplazio.it](http://www.bplazio.it)

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali e, comunque, mai superiore al tasso soglia ai fini usura tempo per tempo vigente.
Sospensione pagamento rate	Non previste
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 di registro	Secondo la disciplina fiscale vigente al momento della stipula
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale vigente al momento della stipula

### TEMPI DI EROGAZIONE

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

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO**

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni solari dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti:**

- Copia documento d'identità in corso di validità
- Copia tesserino attribuzione codice fiscale
- Certificato anagrafico
- Attestato di servizio (per lavoratori dipendenti)
- Situazione patrimoniale del Richiedente
- Dichiarazione rapporti bancari del Richiedente
- Dichiarazione situazione patrimoniale e rapporti bancari del/dei Garante/i
- Busta paga (per lavoratori dipendenti)
- Dichiarazione dei redditi
- Copia di quietanze di eventuali mutui gravanti sulle proprietà immobiliari
- Ogni ulteriore documentazione ritenuta utile ad una compiuta valutazione della richiesta, compresa la documentazione necessaria per specifiche linee di credito (crediti di firma, mutui, ecc.)

**Per la valutazione del merito di credito, la Banca si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

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

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo senza alcun preavviso e 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non deve 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 lo stesso giorno 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

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.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile). Indice 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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumentata al crescere de numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere de numero delle rate pagate
Spread.	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
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

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 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.