INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Serie FI 315I

Condizioni praticate dal 03/06/2024

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 / 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 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

Mutuo a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
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 d'interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento (ad esempio il tasso Euribor etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumento dell'importo delle rate.

CHE COS'E' IL FONDO DI GARANZIA MUTUI PRIMA CASA - CONSAP

Il Fondo di garanzia per la prima casa (c.d. *Fondo prima casa)*, è stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la **Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48 lett. c)**.
Il Fondo è rivolto a tutti i cittadini **che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo** (anche all'estero) salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e purché detti immobili siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'agevolazione può essere concessa per un importo massimo **di 250.000,00 euro ed esclusivamente per le seguenti finalità:**

- acquisto;
- acquisto con interventi di ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica;
- acquisto con accollo da frazionamento (da costruttore).

Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50% (con controgaranzia dello Stato) a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile e permane per l'intera durata del finanziamento.

L'immobile per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale del mutuatario, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969, n.1072.

Il Decreto Sostegni-bis (DL. 25 maggio 2021, n. 73, art. 64) ha introdotto ulteriori elementi di novità per le c.d. *"categoria prioritarie"* ovvero per soggetti che rientrano in una delle seguenti categorie:

- coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni
- famiglia monogenitoriale con figli minori, in cui il mutuo è richiesto da:
  - ✓ persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
  - ✓ persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore;
- giovani che non abbiano compiuto trentasei anni
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari o comunque denominati.

Per tali categorie è prevista una priorità di ammissione alla garanzia e un tasso del finanziamento calmierato non superiore al tasso effettivo medio - TEGM, rilevato trimestralmente dalla Banca d'Italia[1].
La legge di Bilancio 2024 ha inoltre previsto tre ulteriori categorie prioritarie:

- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024)
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024);
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024)

Tali categorie, nel caso richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, beneficiano della garanzia fino al 90% come descritto in calce

[1] Per le domande presentate dal 1 dicembre 2022 al 31 dicembre 2024, la garanzia elevata può essere riconosciuta, ricorrendone le condizioni, anche nei casi in cui il TEG sia superiore al Tasso TEGM, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

- fino all'80% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con tre figli di età inferiore a 21 anni e un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- fino all'85% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- fino al 90% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Il termine ultimo per fruire delle agevolazioni previste per le "categorie prioritarie" è stato prorogato al 31 dicembre 2024 .

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"** , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca Popolare del Lazio Banca e sul sito www.bplazio.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
TASSO FISSO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito	100.000,00
Costo totale del credito con polizza Obbligatoria	57.051,84
Importo totale dovuto dal cliente con polizza Obbligatoria	157.051,84
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – Polizza Obbligatoria:	4,08%
Costo totale del credito con polizza Obbligatoria e Facoltativa	59.894,12
Importo totale dovuto dal cliente con polizza Obbligatoria e Facoltativa:	159.894,12
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – Polizza Obbligatoria e Facoltativa:	4,38%

Esempio: mutuo a tasso fisso clientela non prioritaria d'importo pari € 100.000,00 durata 25 anni con rientro in 300 rate mensili al tasso d'interesse nominale annuo 2,00% per le prime 12 rate d'ammortamento e 3,84% (euroirs 25y lettera pari a +2,69 aumentato di 1,15 p.p. di spread) per le successive rate.

Oneri e spese che determinano il TAEG:
spese d'istruttoria 2,00% sull'importo erogato; imposta sostitutiva 0,25% sull'importo erogato; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato comprensivo d'IVA). Costo Polizza incendio obbligatoria (stima basata su Polizza distribuita dalla Banca della Compagnia Arca Assicurazione Prodotto a premio unico Ama&Proteggi Benvenuto a casa valore immobile 100 mila provincia Roma) pari a € 1.042. Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.
Polizza Facoltativa rischio premorienza in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato (stima basata su Polizza distribuita dalla Banca della Compagnia Arca Assicurazione Prodotto a premio unico Salva mutuo flex età assicurato al momento della stipula del mutuo 35 anni) pari a € 2.842,38

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

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Massimo € 250.000,00 e, comunque non superiore al 100% del costo d'acquisto oltre oneri accessori.
Durata	Massimo 25 anni *La Banca si riserva la possibilità di aumentare la durata fino a 30 anni a discrezione dell'organo deliberante*
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca su bene immobile oggetto d'acquisto con 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".
Valute disponibili	Euro sono escluse le valute estere.

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO IN MISURA FISSA				
Categorie di clientela	Non prioritari			
Tasso finito previsto per le prime 12 rate d'ammortamento o preammortamento	Non prioritari	Prioritari garanzia 50%	Prioritari garanzia 80%-85%-90%	Prioritari garanzia 80%-85%-90% (SOCI)
	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%
Tasso previsto a partire dalla 13^ rata del piano di ammortamento	**Indice di riferimento + spread**			
Indice d riferimento	**Eurirs*** (acronimo di Euro Interest Rate Swap, tasso per gli swap su interessi) 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. ***Confrontare la tabella con le ultime rilevazioni del parametro di riferimento, sotto riportata.**			

durata		Spred su IRS		
Si utilizza per ogni fascia IRS relativo alla durata più alta	Non prioritari	Prioritari garanzia 50%	Prioritari garanzia 80%-85%-90%	Prioritari garanzia 80%-85%-90% (SOCI)
Fino a 10 anni	0,85%	0,65%	0,55%	0,50%
Da 11 a 15 anni	0,95%	0,65%	0,55%	0,50%
Da 16 a 20 anni	1,05%	0,90%	0,85%	0,65%
Da 21 a 25 anni	1,15%	1,00%	0,95%	0,75%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	**Istruttoria**	2,00% dell'affidamento concesso (per clientela non prioritaria) 0,80% dell'affidamento concesso (per clientela prioritaria)
		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 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.
	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	Non prevista
		Incasso rata	Non prevista
		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
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65
		Accollo mutuo	Euro 51,65
		Sospensione pagamento rate	Non prevista
		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 5,16
PIANO DI AMMORTAMENTO	**Tipo d'ammortamento**		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensili

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

ULTIMA RILEVAZIONE DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
IRS 10y lettera	01/06/2024	2,88%
IRS 15y lettera	01/06/2024	2,88%
IRS 20y lettera	01/06/2024	2,82%
IRS 25y lettera	01/06/2024	2,69%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CLIENTELA NON PRIORITARIA

Tasso di interesse Applicato (clientela ordinaria non prioritaria)	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
2,00% (prime 12 rate) 3,73% (dalla 13^rata)	10	920,13	Non previsto	Non previsto
2,00% (prime 12 rate) 3,83% (dalla 13^ rata)	15	643,51	Non previsto	Non previsto
2,00% (prime 12 rate) 3,87% (dalla 13^ rata)	20	505,88	Non previsto	Non previsto
2,00% (prime 12 rate) 3,84% (dalla 13^ rata)	25	423,85	Non previsto	Non previsto

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, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bplazio.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito	100.000,00
Costo totale del credito con polizza Obbligatoria	86.860,46
Importo totale dovuto dal cliente con polizza Obbligatoria	186.860,46
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – Polizza Obbligatoria:	5,98%
Costo totale del credito con polizza Obbligatoria e Facoltativa	89.782,84
Importo totale dovuto dal cliente con polizza Obbligatoria e Facoltativa:	189.782,84
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – Polizza Obbligatoria e Facoltativa:	6,31%

Esempio di mutuo a tasso variabile clientela non prioritaria d'importo pari € 100.000,00 durata 25 anni con rientro in 300 rate mensili al tasso d'interesse nominale annuo del 5,45% (euribor 1m/360 media mese precedente =3,85p.p. + 1,60 p.p. di spread)

Oneri e spese che determinano il TAEG:
spese d'istruttoria 2,00% sull'importo erogato; imposta sostitutiva 0,25% sull'importo erogato; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato comprensivo d'IVA). Costo Polizza incendio obbligatoria (stima basata su Polizza distribuita dalla Banca della Compagnia Arca Assicurazione Prodotto a premio unico Ama&Proteggi Benvenuto a casa valore immobile 100 mila provincia Roma) pari a € 1.042. Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.
Polizza Facoltativa rischio premorienza in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato (stima basata su Polizza distribuita dalla Banca della Compagnia Arca Assicurazione Prodotto a premio unico Salva mutuo flex età assicurato al momento della stipula del mutuo 35 anni) pari a € 2.842,38

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Massimo € 250.000,00 e, comunque non superiore al 100% del costo d'acquisto comprensivo di oneri accessori.
Durata	Massimo 25 anni *La Banca si riserva la possibilità di aumentare la durata fino a 30 anni a discrezione dell'organo deliberante*
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca su bene immobile oggetto d'acquisto con 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".
Valute disponibili	Euro sono escluse le valute estere.
Indice di riferimento	**Media mensile dell'EURIBOR 1M/360** rilevato da EMMI – European Money Markets Institute – arrotondato ai 5 centesimi superiori, pubblicato su principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario
Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso dell'ammortamento

Durata	Spread			
	Non prioritari	Prioritari garanzia 50%	Prioritari garanzia 80%-85%-90%	Prioritari garanzia 80% -85%-90% (SOCI)
Fino a 10 anni	1,40%	1,35%	1,30%	1,25%
Da 11 a 15 anni	1,40%	1,35%	1,30%	1,25%
Da 16 a 20 anni	1,50%	1,45%	1,40%	1,35%
Da 21 a 25 anni	1,60%	1,55%	1,50%	1,45%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	**Istruttoria**	2,00% dell'affidamento concesso (per clientela non prioritaria) 0,80% dell'affidamento concesso (per clientela prioritaria)
		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 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.
	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	Non prevista
		Incasso rata	Non prevista
		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

	Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65
	Accollo mutuo	Euro 51,65
	Sospensione pagamento rate	Non prevista
	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 5,16
PIANO DI AMMORTAMENTO	**Tipo d'ammortamento**	Progressivo "francese"
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensili

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

ULTIMA RILEVAZIONE DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore	Mese di rilevazione	Media mensile arrotondata ai 5 centesimi superiori
Euribor 1 mese / 360	GIUGNO 2024	3,85%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse Applicato (clientela ordinaria non prioritaria)	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
5,25%	10	1.072,92	1.155,13	994,35
5,25%	15	803,88	899,94	714,03
5,35%	20	679,44	786,72	580,68
5,45%	25	611,11	728,11	504,52

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO B.C.E.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito	100.000,00
Costo totale del credito con polizza Obbligatoria	94.075,46
Importo totale dovuto dal cliente con polizza Obbligatoria	194.075,46
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – Polizza Obbligatoria:	6,41%
Costo totale del credito con polizza Obbligatoria e Facoltativa	96.917,84
Importo totale dovuto dal cliente con polizza Obbligatoria e Facoltativa:	196.917,84
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – Polizza Obbligatoria e Facoltativa:	6,75%

Esempio di mutuo a tasso fisso clientela non prioritaria d'importo pari € 100.000,00 durata 25 anni con rientro in 300 rate mensili al tasso d'interesse nominale annuo del 5,85%. (Tasso B.C.E. 4,25 p.p. + 1,60 p.p.)
Oneri e spese che determinano il TAEG:
spese d'istruttoria 2,00% sull'importo erogato; imposta sostitutiva 0,25% sull'importo erogato; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato comprensivo d'IVA). Costo Polizza incendio obbligatoria (stima basata su Polizza distribuita dalla Banca della Compagnia Arca Assicurazione Prodotto a premio unico Ama&Proteggi Benvenuto a casa valore immobile 100 mila provincia Roma) pari a € 1.042. Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.
Polizza Facoltativa rischio premorienza in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato (stima basata su Polizza distribuita dalla Banca della Compagnia Arca Assicurazione Prodotto a premio unico Salva mutuo flex età assicurato al momento della stipula del mutuo 35 anni) pari a € 2.842,38.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Massimo € 250.000,00 e, comunque non superiore 100% del costo d'acquisto comprensivo di oneri accessori.
Durata	Massimo 25 anni *La Banca si riserva la possibilità di aumentare la durata fino a 30 anni a discrezione dell'organo deliberante*
Garanzie accettate	iscrizione di ipoteca su bene immobile oggetto d'acquisto con 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".
Valute disponibili	Euro sono escluse le valute estere.
indice di riferimento	Tasso variabile indicizzato BCE: **tasso delle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea**, pubblicato sui principali quotidiani e settimanali di carattere finanziario, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del contratto di mutuo
Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso dell'ammortamento

Durata	Spread			
	Non prioritari	Prioritari garanzia 50%	Prioritari garanzia 80% 85% 90%	Prioritari garanzia 80% 85% 90% (SOCI)
Fino a 10 anni	1,40%	0,75%	0,70%	0,65%
Da 11 a 15 anni	1,40%	0,75%	0,70%	0,65%
Da 16 a 20 anni	1,50%	0,85%	0,80%	0,75%
Da 21 a 25 anni	1,60%	0,95%	0,90%	0,85%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	**Istruttoria**	2,00% dell'affidamento concesso (per clientela non prioritaria) 0,80% dell'affidamento concesso (per clientela prioritaria)
		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 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.
	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	Non prevista
		Incasso rata	Non prevista
		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
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65
		Accollo mutuo	Euro 51,65
		Sospensione pagamento rate	Non prevista
		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 5,16
PIANO DI AMMORTAMENTO	**Tipo d'ammortamento**		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensili

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

ULTIMA RILEVAZIONE DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore	Misura
TASSO B.C.E.	4,25%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse Applicato (clientela ordinaria non prioritaria)	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
5,65%	10	1.092,71	1.175,92	1.013,14
5,65%	15	825,06	922,63	733,68
5,75%	20	702,08	811,27	601,31
5,85%	25	635,16	754,38	526,15

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

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione obbligatoria

Le polizze assicurative intermediate dalla Banca non prevedono il vincolo a favore della stessa. Le polizze assicurative esterne prevedono invece il vincolo a favore della Banca.

E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta che offra le coperture richieste dalla Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizza della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.

Il cliente può recedere dalla polizza assicurativa acquistata insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, purché la polizza sia sostituita con una polizza di una Compagnia assicurativa terza che rispetti i requisiti minimi sopra previsti.

Assicurazione facoltativa

La polizza prevede la garanzia della premorienza in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale con il pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato con un massimo di capitale assicurabile pari a 600.000 euro

L'età dell'assicurato deve essere ricompresa tra i 18 ed i 70 anni con un'età massima a scadenza pari a 78 anni, la durata del contratto deve essere in linea con la durata del mutuo con un minimo di 24 mesi ed un massimo di 420 mesi.

La polizze assicurativa è meramente facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso d'intesse 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
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 alla chiusura immediata del rapporto dal momento in cui sono rese disponibili tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto.

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 – 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, 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 puo' 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, 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	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.