

## Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

### MUTUO EDILIZIO

*Serie FI0320*

Condizioni praticate dal 01/08/2020

#### 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, 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 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.

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)

**5,16 %**

*Calcolato al tasso d'interesse del 4,50% (parametro euribor 1m/360 pari a -0,50 + 4,50 p.p. di spread) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 120 mesi; periodo di preammortamento con 6 rate trimestrali calcolate al tasso d'interesse del 4,50% (parametro euribor 3m/360 pari a -0,40 + 4,90 p.p. di spread)*

#### **Oneri e spese che determinano il TAEG:**

*imposta sostitutiva 0,25% sull'importo erogato; spese d'istruttoria del 2,00% sull'importo erogato; spese di perizia € 429,81 (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.

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	<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
	<b>Durata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• max. <b>15 anni</b> (per immobili con destinazione residenziale)</li> <li>• max. <b>10 anni</b> (per immobili con destinazione non residenziale)</li> </ul> <p>oltre ad un periodo di preammortamento della durata massima di mesi 18 oltre o comprensivo del preammortamento tecnico a discrezione della Banca</p>
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<p><u>Per immobili ad uso residenziale</u> Parametro d'indicizzazione più spread</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• euribor 1 mese/360 + 5,00 = <b>4,50%</b></li> </ul> <p><u>Per immobili ad uso non residenziale</u> Parametro d'indicizzazione più spread</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• euribor 1 mese/360 + 5,00 = <b>4,50%</b></li> </ul> <p><b>n.b.</b> i tassi sono stati definiti alla data del presente foglio informativo e quindi quello applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula</p>
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	<u>Per il periodo di preammortamento</u> Media mensile dell'Euribor 3 mesi lettera / base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dall'EMMI – European Money Markets Institutes e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario

		<p><b>Per il periodo di ammortamento</b> Media mensile dell'Euribor 1 mese lettera / base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dall'EMMI – European Money Markets Institutes e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario</p>
	<b>Spread</b>	<p><u>Per immobili ad uso residenziale</u> <b>4,90 p.p.</b> per il periodo di preammortamento <b>5,00 p.p.</b> per il periodo di ammortamento</p> <p><u>Per immobili ad uso non residenziale</u> <b>4,90 p.p.</b> per il periodo di preammortamento <b>5,00 p.p.</b> per il periodo di ammortamento</p>
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<p><u>Per immobili ad uso residenziale</u> Parametro d'indicizzazione più spread</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>euribor 3 mese/360 + 4,90 = <b>4,50%</b></li> </ul> <p><u>Per immobili ad uso non residenziale</u> Parametro d'indicizzazione più spread</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>euribor 3 mese/360 + 4,90 = <b>4,50%</b></li> </ul> <p><b>n.b.</b> i tassi sono stati definiti alla data del presente foglio informativo e quindi quello applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula</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 alla soglia minima ai fini usura tempo per tempo vigente

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	2,00% dell'affidamento concesso			
		<b>Perizia tecnica</b>	A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca			
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<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 cartaceo</b>	<b>Area di destinazione Porto</b>	<b>Area Metropolitan a (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>Invio lettere di sollecito per mancato pagamento</b>	Euro 5,16
	<b>Sospensione pagamento rate</b>	Non prevista
	<b>Spese di frazionamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Euro 52,00 applicate per ogni quota di mutuo frazionata</li> <li>• 0,10% calcolate sull'ammontare dell'importo frazionato con un min. Euro 200,00 e max. Euro 1.500,00</li> </ul>
	<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 10,00
<b>Piani d'ammortamento</b>	<b>Tipo d'ammortamento</b>	Progressivo "francese"
	<b>Tipologia di rata</b>	Costante
	<b>Periodicità delle rate</b>	Mensili (per le rate di ammortamento) Trimestrali (per le rate di preammortamento)

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 (*)
4,50 %	10	€ 1.036,38	€ 1.135,48	€ 942,70
4,50 %	15	€ 764,99	€ 871,11	€ 666,79

(\*) 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:

<b>Adempimenti notarili</b>	<b>Spese richieste dal notaio</b>
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).

## TEMPI DI EROGAZIONE

- 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 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 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 dall'EMMI – European Money Markets Institutes, 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.
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 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 ed accertare che la richiesta della Banca non sia superiore.