

FOGLIO INFORMATIVO DEL SERVIZIO/PRODOTTO

MUTUI IPOTECARI A IMPRESE

Serie FI0307B
Condizioni praticate dal 02/05/2019

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DEL LAZIO S.C.P.A.
Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 - CAP 00049 - VELLETRI - RM
Tel.:06/964401 - Fax:06/9628054
e-mail: bplazio@bplazio.it / Sito Internet: www.bplazio.it
Iscrizione all'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'È 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 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 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto “mutuo a tasso fisso”
non presenti

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca Popolare del Lazio e sul sito www.bplazio.it.

Mt. Ipot. imprese - tx fisso - Liquidità

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

4,98 %

Esempio di mutuo a tasso fisso d'importo pari € 100.000,00 durata 10 anni con rientro in 120 rate con periodicità mensile, spese d'istruttoria 2,00% e commissioni d'incasso rata € 0,00; tasso d'interesse nominale annuo 4,50% (Euroirs 10Y Lettera + 3,99 p.p); imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica Euro 429,81 (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. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata massima finanziamento	120 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	4,50 %
	Parametro di indicizzazione	Euroirs 10Y Lettera
	Spread	3,99 %
	Tasso d'interesse pre-ammortamento	4,50 %
	Tasso di mora (tasso d'interesse nominale annuo applicato all'operazione aumentata di 2 (due) punti percentuali)	6,50 %

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% dell'affidamento concesso			
		Perizia tecnica	a carico del cliente tramite "Società di Valutazione" indicata dalla Banca.			
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non prevista			
		Incasso rata	Euro 0,00			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online	0,00			
		Invio Estratto Conto cartaceo/ Comunicazioni Periodiche	Area di destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
			fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,3500	0,5000	0,6000
		da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,5700	0,8200	1,0700	
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
		Accollo mutuo	Euro 51,65			
		Invio lettere di sollecito pagamento rate	Euro 5,16			
		Diritti di segreteria per cancellazione ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82			
	Spese per certificazione interessi	Euro 5,16				
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "Francese"				
	Tipologia di rata	Costante				
	Periodicità ammortamento	Mensile				

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato

allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
4,5000 %	10	Eur 1.036,38

(*) Solo per mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (1. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (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:

Sospensione pagamento rate	Non prevista
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.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria	Massimo 60 giorni
- Disponibilità dell'importo	Massimo 15 giorni

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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 mutuo, 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 chiusura del rapporto avviene il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori

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 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Popolare del Lazio
- Conciliatore Bancario e Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario e Finanziario si può consultare il sito 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.
Eurirs	(acronimo di Euro Interest Rate Swap, tasso per gli swap su interessi) è il tasso di riferimento , calcolato giornalmente dalla European Banking Federation , che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.
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 e di riscossione della rata. 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.