



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUO OPZIONE RIPETUTA - SOCI - MCD**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA POPOLARE DI LAJATICO S.C.p.A.

Sede legale: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2

Sede amministrativa: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELFU, 2

Numero Verde: 800860065 – Tel. 0587-640511 – Fax. 0587-640540 - Codice ABI: 5232-4

Indirizzo Internet: www.bplajatico.it - Indirizzo di posta elettronica: bplajatico@bplajatico.it

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1273.20

Numero di iscrizione al Registro delle imprese: 00139860506

Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI e FONDO NAZIONALE DI GARANZIA

INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI "OFFERTA FUORI SEDE"

Da compilare solo in caso di "OFFERTA FUORI SEDE"

Identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente

Offerta fuori sede tramite Sig./Sig.ra _____

Con la qualifica di: _____

(Eventuale) Iscrizione all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. _____

del _____ Indirizzo: _____

Telefono: _____ E-mail: _____

Dichiaro di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo, della Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici" e dell'ultima rilevazione dei Tassi di Interesse Effettivi Globali Medi ai fini della Legge sull'Usura.

(luogo e data)

(firma del cliente)

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto con il quale entra in contatto costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Foglio informativo.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, 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 rilevato periodicamente.

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.

Finanziamento 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Con il variare del tasso di interesse l'importo della rata subirà variazioni (in aumento o in diminuzione) e rimarrà ferma la durata dell'operazione.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Altri rischi da tener presente:

- la banca può sciogliere il contratto nei casi previsti dal contratto stesso. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

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 e sul sito del finanziatore.

CHE COS'È IL MUTUO "SOCl" Bplaj

Il Mutuo Ipotecario "**SOCl**" è un prodotto esclusivamente destinato a clienti Consumatori (anche facenti parte di cointestazioni) con **qualifica di "Socio" della Banca Popolare di Lajatico Scpa**. La finalità della somma presa a

mutuo deve consistere nell'acquisto o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, sia prima che seconda casa, oppure nella Portabilità di un altro Mutuo detenuto dal cliente presso altro istituto ed avente le medesime finalità.

Il Mutuo "SOCl" è un mutuo a **Tasso Misto** che prevede un Tasso d'Ingresso Fisso per i primi 3 anni di durata, con successiva possibilità di scegliere, ogni 3 anni, una delle seguenti Opzioni:

- l'applicazione di un tasso d'interesse che resterà **Costante** per i successivi 3 anni di ammortamento;
- l'applicazione di un tasso d'interesse **Variabile** per i successivi 3 anni di ammortamento.

Alla scadenza di ogni triennio, ed in mancanza di scelta da parte del cliente, verrà applicato il tasso d'interesse Variabile.

Nel caso in cui il mutuatario perda la qualifica di "Socio" a seguito di recesso volontario o a causa di esclusione da parte della Banca, è prevista una variazione in aumento delle condizioni a carico del cliente, come meglio descritto successivamente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

| Importo totale del credito | Durata (anni) | Opzione Tasso Variabile dopo i primi 3 anni | | Opzione Tasso Costante dopo i primi 3 anni | |
|----------------------------|---------------|---|--|--|--|
| €200.000,00 | 10 | T.A.E.G.: 2,26066 | Costo totale del credito: € 20.762,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 220.762,80 | T.A.E.G.: 2,35827 | Costo totale del credito: € 21.822,10 Importo totale dovuto dal cliente: € 221.822,10 |
| €200.000,00 | 15 | T.A.E.G.: 2,23773 | Costo totale del credito: € 31.490,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 231.490,80 | T.A.E.G.: 2,36443 | Costo totale del credito: € 33.623,40 Importo totale dovuto dal cliente: € 233.623,40 |
| €200.000,00 | 20 | T.A.E.G.: 2,23555 | Costo totale del credito: € 42.823,10 Importo totale dovuto dal cliente: € 242.823,10 | T.A.E.G.: 2,37801 | Costo totale del credito: € 46.130,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 246.130,00 |
| €200.000,00 | 25 | T.A.E.G.: 2,25153 | Costo totale del credito: € 55.071,10 Importo totale dovuto dal cliente: € 255.071,10 | T.A.E.G.: 2,40366 | Costo totale del credito: € 59.638,30 Importo totale dovuto dal cliente: € 259.638,30 |

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Nel calcolo esemplificativo dei TAEG sopra indicato si è tenuto presente delle seguenti ipotesi: periodicità rata ammortamento mensile; tasso d'ingresso valido per i primi 3 anni nella misura dell'1,65% e successiva opzione sia nel Tasso Variabile che nel Tasso Costante. Per entrambe le Opzioni è stato ipotizzato un tasso di riferimento invariato per tutta la durata dell'operazione e calcolato utilizzando le attuali rilevazioni dei parametri di riferimento (E60 e IRS). I TAEG sono stati calcolati ipotizzando le seguenti condizioni: spese istruttoria € 2.000,00, spese incasso rata € 2,00 mensili; spese gestione pratica € 3,25 mensili; spese per comunicazioni periodiche € 1,45, imposta sostitutiva DPR 601 € 500,00 (0,25% del capitale preso a mutuo), spese di perizia stimate in € 300,00 e spese di assicurazione stimate in € 200,00 annue.

Oltre al TAEG vanno considerati 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.

Il TAEG rilevato nel presente documento non è comprensivo del costo della polizza assicurativa "facoltativa" eventualmente sottoscritta dal cliente.

| | |
|------------------------------|--|
| Importo massimo finanziabile | € 200.000,00 - comunque entro l'80% del valore dell'immobile da ipotecare a garanzia del mutuo |
| Durata | Minimo 5 anni - Massimo 25 anni |
| Garanzie accettate | Ipoteca, Pegno e Fidejussione. E' richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca mediante la redazione di apposita perizia estimativa a cura |

e spese del cliente. La perizia dovrà essere eseguita da un tecnico di gradimento della Banca.

TASSI DISPONIBILI

| | |
|--|---|
| Tasso di interesse di preammortamento | Tasso fisso: 1,65% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 1,66253% |
| Tasso di interesse, indice di riferimento e spread | Tasso fisso: 1,65% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 1,66253% Valido i primi 3 anni di durata del Mutuo |
| Tasso di interesse, indice di riferimento e spread, in caso di OPZIONE VARIABILE (valido per 3 anni) | Durata fino a 10 anni: E60 + 1,75% Durata oltre 10 e fino a 15 anni: E60 + 1,85% Durata oltre 15 e fino a 20 anni: E60 + 1,90% Durata oltre 20 e fino a 25 anni: E60 + 1,95% |

Indice di riferimento E60:

EURIBOR 6 mesi/360 rilevato da IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali ed arrotondato allo 0,10 superiore. Amministratore European Money Markets Institute(EMMI). Qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a 0 (zero).

| | |
|--|---|
| Tasso di interesse, indice di riferimento e spread, in caso di OPZIONE COSTANTE (valido per 3 anni): | Durata fino a 10 anni: IRS + 1,95% Durata oltre 10 e fino a 15 anni: IRS + 2,05% Durata oltre 15 e fino a 20 anni: IRS + 2,10% Durata oltre 20 e fino a 25 anni: IRS + 2,15% |
|--|---|

Indice di riferimento IRS:

EURIRS 3Y/6M amministrato dall'European Banking Federation (EBF), rilevato da "Il Sole 24 Ore" il 4° giorno lavorativo antecedente il nuovo periodo di decorrenza del tasso costante, arrotondato allo 0,10 superiore. Qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a 0 (zero).

| | |
|---|---|
| Tasso di interesse, indice di riferimento e spread, in caso di perdita della qualifica di "Socio" a seguito recesso da parte del cliente o esclusione da parte della Banca: | In caso di perdita della qualifica di "Socio" della Banca, gli Spread determinati per il calcolo del Tasso- sia in caso di Opzione Variabile che di Opzione Costante - ed il Tasso Minimo Irriducibile, subiranno una maggiorazione di 1 punto percentuale. |
|---|---|

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

ESEMPIO RAPPRESENTATIVO DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE VARIABILE:

Ipotesi Indice di riferimento Positivo:

Indice E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi diviso 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **0,456%**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale dell'indice di riferimento 0,50%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 5,00%

Ipotesi Indice di riferimento a 0 :

Indice E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi diviso 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **-0,012 %**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale dell'indice di riferimento 0,00%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 4,50%

Ipotesi Indice di riferimento Negativo:

Indice E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi diviso 360 rilevato per valuta 1° giorno successivo alla scadenza della precedente rata: **-0,456%**, con troncamento a 2 cifre decimali e arrotondamento allo 0,10 superiore, **Valore Finale dell'indice di riferimento 0,00%**) + Spread 4,50%, Valore effettivo del Tasso di Interesse pari a 4,50%

Qualora l'indice assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero.

SPESE**Spese per la stipula del contratto (salvo quanto previsto dall'art. 120 quater del D.Lgs. 385/93)**

| | |
|----------------------------|---|
| Istruttoria | 1% |
| Perizia tecnica | E' richiesta la valutazione dell'immobile oggetto di ipoteca mediante la redazione di apposita perizia estimativa a cura e spese del cliente, salvo quanto previsto dall'articolo 120-quater del D.Lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario). La perizia dovrà essere corredata da mappe, planimetrie, atti di provenienza e visure catastali, e dovrà essere eseguita da un tecnico rientrante nella lista dei soggetti accreditati dalla Banca ad effettuare perizie su immobili. |
| Spese stipula fuori sede | € 0,00 |
| Recupero spese erogazione | € 0,00 |
| Assicurazione obbligatoria | Il costo della copertura assicurativa è a carico del cliente. Vedere sezione "Servizi accessori". |

Spese per la gestione del rapporto

| | |
|---------------------|---|
| Gestione pratica | € 39,00 ANNUI, addebitati mensilmente/trimestralmente/semestralmente (in base alla periodicità della rata scelta dal cliente) contestualmente all'importo della rata. |
| Incasso rata | € 24,00 (€ 2,00 Mensili) con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa |
| Invio comunicazioni | POSTA: € 1,45 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,45 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 |

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

| | |
|--------------------------------|--|
| Imposta Sostitutiva D.P.R. 601 | 0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di |
|--------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa. |
| Aliquota Imposta Sostitutiva D.P.R. 601 | 0,25% nella generalità dei casi, 2% in caso di Finanziamento destinato ad Acquisto, ristrutturazione e costruzione immobili per i quali non ricorrono i requisiti di Prima Casa. |
| Spese per invio primo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata) | € 5,00 |
| Spese per invio secondo Sollecito pagamento rata insoluta (per ogni rata) | € 5,00 |
| Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato PARZIALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge). | € 0,00 |
| Compenso omnicomprensivo per rimborso anticipato TOTALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge). | € 0,00 |
| Accollo mutuo (a carico di chi si accolla il mutuo) | 0,2% Minimo: € 400,00 |
| Variazione/restrizione/Cancellazione/Rinnovazione Ipoteca | € 200,00 |
| Commissione per sostituzione/riduzione vincolo polizza assicurativa | € 50,00 |
| Commissioni per certificazione interessi passivi | € 1,45 |
| Commissione per rilascio duplicati (quietanze, certificazioni, ecc.) | € 30,00 |
| Spese/Diritti di segreteria per ogni atto modificativo/aggiuntivo del contratto originario, salvo diverse disposizioni di legge | € 250,00 |
| Commissione per ogni quota di mutuo derivante da frazionamento | € 100,00 |

PIANO DI AMMORTAMENTO

| | |
|---------------------------------------|---|
| Tipo di ammortamento | Piano di ammortamento "Francese", la rata prevede una quota capitale crescente ed una quota interessi decrescente in modo da garantire una rata di importo costante, ferme restando le variazioni derivanti dall'aggiornamento del tasso di riferimento |
| Tipologia di rata | Costante |
| Periodicità delle rate | A scelta del cliente - Mensile, Trimestrale o Semestrale |
| Modalità di Pagamento degli Interessi | INTERESSI POSTICIPATI |
| Tipo Calendario Ammortamento | GIORNI COMMERCIALI / 360 |
| Tipo Calendario Preammortamento | GIORNI CIVILI / 365 |
| Periodicità Preammortamento | Unica, oppure Mensile, Trimestrale o Semestrale, a scelta del cliente |
| Base calcolo interessi di Mora | Capitale |
| Numero rate di Ammortamento | Da Concordare |
| Data scadenza mutuo | Da Concordare |
| Numero rate di preammortamento | Da Concordare |
| Scadenza prima rata di Ammortamento | Da Concordare |
| Importo prima rata di Ammortamento | Da Concordare |

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio per un Mutuo di € 100.000,00 – Rata Mensile – scelta Opzione Tasso Variabile per i 3 anni

successivi

| Durata | Tasso d'Interesse Applicato | Importo Rata primi 3 anni | Importo Rata successivi 3 anni |
|---------|---|---------------------------|--------------------------------|
| 10 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente EP0 (Attualmente pari a 0,00%) + 1,75% Minimo 1,75% | € 904,54 | € 907,69 |
| 15 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente EP0 (Attualmente pari a 0,00%) + 1,85% Minimo 1,85% | € 627,52 | € 634,87 |
| 20 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente EP0 (Attualmente pari a 0,00%) + 1,90% Minimo 1,90% | € 489,47 | € 499,49 |
| 25 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente EP0 (Attualmente pari a 0,00%) + 1,95% Minimo 1,95% | € 407,02 | € 419,80 |

Esempio per un Mutuo di € 100.000,00 – Rata Mensile – scelta Opzione Tasso Costante per i 3 anni successivi

| Durata | Tasso d'Interesse Applicato | Importo Rata primi 3 anni | Importo Rata successivi 3 anni |
|---------|---|---------------------------|--------------------------------|
| 10 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente IRS (Attualmente pari a 0,00%) + 1,95% Minimo 1,95% | € 904,54 | € 913,99 |
| 15 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente IRS (Attualmente pari a 0,00%) + 2,05% Minimo 2,05% | € 627,52 | € 642,28 |
| 20 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente IRS (Attualmente pari a 0,00%) + 2,10% Minimo 2,10% | € 489,47 | € 507,60 |
| 25 anni | 1,65% primi 3 anni, successivamente IRS (Attualmente pari a 0,00%) + 2,15% Minimo 2,15% | € 407,02 | € 428,45 |

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.bplajatico.it).

SERVIZI ACCESSORI

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

| | |
|---|---|
| Assicurazione immobile obbligatoria | <p>Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, lo stesso deve essere di gradimento del Finanziatore. BP Lajatico propone la polizza AssiHome di Assimoco S.p.A.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 42 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 20 anni, capitale assicurato (valore del fabbricato a garanzia) €150.000,00: premio annuo € 100,86.</p> <p>Nel caso in cui venisse sottoscritta una polizza diversa da quella proposta dalla Banca, quest'ultima dovrà essere vincolata a favore della Banca.</p> |
| Assicurazione facoltativa a garanzia del credito | <p>I Clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una polizza assicurativa CPI - Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il Cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia ed infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero. BP Lajatico propone la polizza AssiCredit di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore dipendente con età di 42 anni, per un mutuo</p> |

di €100.000,00 durata 20 anni: premio unico primi 10 anni € 4.923,98; premio annuo dall'11° al 20° anno € 414,04.

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti e dei costi, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.assicuragroup.it, su quello della Banca www.bplajatico.it alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

| | |
|-----------------------------------|---|
| Sospensione pagamento rate | € 250,00 |
| Adempimenti notarili | Le spese notarili da regolare direttamente al notaio rogante sono a carico del cliente. In caso di surroga tale spesa è a carico della banca. |
| Imposta di registro | A carico del cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente |
| Tasse ipotecarie | A carico del cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente |
| Altro | Spese per produzione documentazione catastale, urbanistica, notarile, oneri fiscali: Interamente a carico del cliente (salvo quanto previsto dall'articolo 120 quater del D.Lgs. 385/93) |

Tasso di mora: tasso ordinario vigente, maggiorato di 2 punti percentuali ulteriori

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** 60 giorni (tempo medio)
- **Disponibilità dell'importo** (tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
 - *Mutui con contratto unico e svincolo immediato delle somme:* la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula.
 - *Mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca. Normalmente non oltre 60 giorni, salvo il rispetto degli adempimenti a carico del cliente previsti nel contratto.

ALTRO

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni della richiesta.

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

| | |
|---|--|
| Documenti anagrafici (se il cliente non è censito) | Ultima busta paga |
| Ultima CU dei redditi | Ultima dichiarazione dei redditi |
| Situazione altri mutui/affidamenti | Perizia del bene immobile oggetto d'ipoteca corredata da esauriente documentazione fotografica |
| Atto notarile o documento idoneo a comprovare la provenienza del bene immobile oggetto d'ipoteca Planimetria del bene immobile oggetto d'ipoteca | Planimetria del bene immobile oggetto d'ipoteca |
| Visura catastale del bene immobile oggetto d'ipoteca | Estratto di Mappa del catasto terreni (in caso di terreno o immobile da costruire) del bene immobile oggetto d'ipoteca |
| Certificato Catastale di Attualità del bene immobile oggetto d'ipoteca | |

In caso di portabilità del mutuo da altra banca (surroga) occorrono anche i seguenti documenti:

| | |
|--|--|
| Copia del contratto di mutuo originario | Copia della nota di iscrizione ipotecaria originaria |
| Copia della relazione notarile definitiva originaria | |

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. 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 altro finanziatore, 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati al finanziatore (indirizzato all'Ufficio Reclami della Banca: Banca Popolare di Lajatico Società Cooperativa per Azioni - Ufficio Reclami - Via Guelfi, 2 - 56030 Lajatico - PI - , fax 0587 640540, posta elettronica: compliance@bplajatico.it ; PEC: bplajatico@pec.it), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 chiedere al finanziatore. La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal D.Lgs. n. 28/2010, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità,

- ricorrendo:
- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
 - ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui sopra presso l'ABF. Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la "Guida Pratica – Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario e capire come tutelare i propri diritti", disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

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

| | |
|---------------------------------------|---|
| 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. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (o al 2% limitatamente ai casi di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione, da parte di un privato, di un immobile in assenza dei requisiti di "prima casa") |
| Ipoteca | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie alla 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. |
| 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 aumenta al crescere del numero delle rate pagate. |
| Rata decrescente | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate |
| 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. |
| 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. |
| Tasso Minimo (floor) | Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente. |