



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

### 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

Indirizzo Internet: [www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it) - Indirizzo di posta elettronica: [bplajatico@bplajatico.it](mailto:bplajatico@bplajatico.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1273

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: \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

*Il sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiara 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 variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

## **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](http://www.bancaditalia.it), e sul sito del finanziatore [www.bplajatico.it/trasparenza/](http://www.bplajatico.it/trasparenza/).

## **CHE COS'È IL MUTUO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA**

Il mutuo "**FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA**" è un finanziamento, assistito, oltre che dalla garanzia ipotecaria di primo grado su un immobile, anche dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" di cui all'art. 1, comma 48, lett. c) della Legge 27.12.2013, n. 147.

Al fine di favorire l'accesso al credito, da parte delle famiglie, per l'acquisto e l'efficientamento energetico della casa di abitazione, la Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c), ha istituito, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" (di seguito "Fondo") attraverso il quale lo Stato offre la possibilità ai cittadini di beneficiare di una garanzia per l'accensione di mutui ipotecari, destinati all'acquisto - ovvero, all'acquisto con interventi di ristrutturazione con accrescimento di efficienza energetica - di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale prima casa.

### **Requisiti per l'accesso al Fondo:**

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 a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

**L'immobile** per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale, 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 mutuo ipotecario deve essere di **importo non superiore a 250.000 euro** ed essere destinato all'acquisto, anche con accollo da frazionamento, di immobili da adibire ad abitazione principale e all'acquisto con ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica.

La garanzia del Fondo è concessa nella **misura del 50% della quota capitale** tempo per tempo in essere sui finanziamenti. A tutti i soggetti, prioritari e non prioritari, che abbiano ottenuto l'accesso alla garanzia del Fondo la Banca non può richiedere ulteriori garanzie aggiuntive non assicurative (es. fidejussioni), queste ultime nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile. In virtù di tale previsione normativa si specifica che parte mutuataria e parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l'accesso al Fondo poiché, come appena indicato, non è possibile l'intervento di ulteriori garanzie (es. terzo datore di ipoteca nel caso specifico) in presenza della garanzia statale.

#### Le categorie prioritarie:

I soggetti appartenenti a determinate categorie (c.d. "**categorie prioritarie**") possono accedere al Fondo con carattere di priorità. Pertanto al pervenire delle richieste di ammissione alla garanzia, Consap Spa, in qualità di Gestore del Fondo, assegna carattere di priorità, su base giornaliera, alle domande pervenute dalle seguenti categorie di soggetti:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 36 anni);
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- giovani di età inferiore ai 36 anni;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati
- i nuclei familiari:
  - a) con tre figli di età inferiore a 21 anni e un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui;
  - b) con quattro figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
  - c) con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Per ottenere i benefici previsti per le categorie prioritarie, tutti i mutuatari devono appartenere ad almeno una delle categorie previste per legge. I requisiti devono essere soddisfatti alla data della presentazione della domanda di finanziamento.

Per i mutui erogati ai soggetti appartenenti alle categorie prioritarie, è previsto un tasso calmierato, ovvero il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

#### Il Decreto sostegni bis:

Ai sensi del D.L. 25 maggio 2021 n. 73 (c.d. "Decreto sostegni bis") e successive modifiche e integrazioni, per le richieste presentate dal 31.01.2024 e fino al 31.12.2024, la garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale per tutti coloro che:

- rientrano nelle categorie prioritarie sopra elencate
- hanno un ISEE non superiore ai 40 mila euro annui
- ottengono un mutuo di importo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori

Per coloro ottengono un mutuo di importo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, la garanzia concedibile dal Fondo è altresì elevata:

- all'85% della quota capitale se appartenenti a nuclei familiari con quattro figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- al 90% della quota capitale se appartenenti a nuclei familiari con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Tutti i riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: [www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutu-i-prima-casa](http://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutu-i-prima-casa)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,82%	Costo totale del credito: € 81.785,40 Importo totale dovuto dal cliente: € 251.785,40
---	--	--	--

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

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

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.

#### Indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 9,84%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 88.427,24 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 258.427,24
---	--	---	--

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 6.641,84 euro.

Importo massimo finanziabile	Fino ad un massimo del 100% del valore dell'immobile accertato dal perito; comunque non superiore ad € 250.000,00
Durata	Minimo 5 anni - Massimo 30 anni
Garanzie accettate	Garanzia del "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" e ipoteca di primo grado sull'immobile. E' richiesta la valutazione dell'immobile mediante redazione di perizia estimativa a cura e spese del cliente, eseguita da un tecnico di gradimento della Banca.

#### TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	<p>Mutuo F.do Gar. 1°Casa 50% Ordinari: Tasso variabile: E60 (Attualmente pari a: 3,4%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,9% E60: EURIBOR 6 mesi/360 amministrato dall'Emmi, rilevato da IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali, arrotondato allo 0,10 superiore e limitato a zero nel caso in cui risulti negativo</p> <p>Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,376% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,01%</p> <p>Mutuo F.do Gar. 1°Casa 50% Prioritari: Tasso variabile: E60 (Attualmente pari a: 3,4%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,9% E60: EURIBOR 6 mesi/360 amministrato dall'Emmi, rilevato da IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali, arrotondato allo 0,10 superiore e limitato a zero nel caso in cui risulti negativo</p> <p>Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,376% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,01%</p> <p>Mutuo F.do Gar. 1°Casa 80% Prioritari: Tasso variabile: E60 (Attualmente pari a: 3,4%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,9% E60: EURIBOR 6 mesi/360 amministrato dall'Emmi, rilevato da</p>
--	--

IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali, arrotondato allo 0,10 superiore e limitato a zero nel caso in cui risulti negativo

.  
Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,376%  
Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,01%  
Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere l'ultima quotazione disponibile prima della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Per i mutui erogati ai soggetti appartenenti alle categorie prioritarie, è previsto un tasso calmierato, ovvero il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

Mutuo F.do Gar. 1°Casa 50% Ordinari:  
Tasso variabile: E60 (Attualmente pari a: 3,4%) + 4,5 punti perc.  
Minimo: 4,5%  
Valore effettivo attualmente pari a: 7,9%  
E60:  
EURIBOR 6 mesi/360 amministrato dall'Emmi, rilevato da IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali, arrotondato allo 0,10 superiore e limitato a zero nel caso in cui risulti negativo

.  
Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,376%  
Mutuo F.do Gar. 1°Casa 50% Prioritari:  
Tasso variabile: E60 (Attualmente pari a: 3,4%) + 4,5 punti perc.  
Minimo: 4,5%  
Valore effettivo attualmente pari a: 7,9%  
E60:  
EURIBOR 6 mesi/360 amministrato dall'Emmi, rilevato da IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali, arrotondato allo 0,10 superiore e limitato a zero nel caso in cui risulti negativo

Tasso di interesse di preammortamento

.  
Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,376%  
Mutuo F.do Gar. 1°Casa 80% Prioritari:  
Tasso variabile: E60 (Attualmente pari a: 3,4%) + 4,5 punti perc.  
Minimo: 4,5%  
Valore effettivo attualmente pari a: 7,9%  
E60:  
EURIBOR 6 mesi/360 amministrato dall'Emmi, rilevato da IL SOLE 24 ORE per valuta 1°giorno successivo alla scadenza della precedente rata, troncato a due decimali, arrotondato allo 0,10 superiore e limitato a zero nel caso in cui risulti negativo

.  
Valore attuale dell'indice di riferimento: 3,376%  
Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile(FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo

Per i mutui erogati ai soggetti appartenenti alle categorie prioritarie, è previsto un tasso calmierato, ovvero il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

## **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.

**ESEMPIO RAPPRESENTATIVO DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE VARIABILE:**

**Ipotesi Indice di riferimento Positivo:**

Indice E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 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 5,00%

**Ipotesi Indice di riferimento a 0 :**

Indice E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 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 4,50%

**Ipotesi Indice di riferimento Negativo:**

Indice E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 6 mesi divisore 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 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	0,5% Minimo: € 200,00
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 (€ 3,25 Mensili) addebitati mensilmente/trimestralmente/semestralmente (in base alla periodicità della rata scelta dal cliente) contestualmente all'importo della rata.
Incasso rata	€ 60,00 (€ 5,00 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

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. 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
Rinuncia al mutuo in presenza di delibera positiva da parte della Banca.	€ 250,00 La rinuncia si manifesta con richiesta scritta oppure se, decorsi 3 mesi dalla data della comunicazione di delibera del fido, lo stesso non è perfezionato.

### 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

### ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Data	Valore
31.08.2024	3,4%
31.07.2024	3,6%

30.06.2024

3,7%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (nei casi previsti dalla normativa di trasparenza bancaria).

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,9%	10	€ 2.053,60	€ 2.204,55	€ 1.908,81
7,9%	15	€ 1.614,81	€ 1.794,70	€ 1.445,05
7,9%	20	€ 1.411,39	€ 1.613,60	€ 1.222,36
7,9%	25	€ 1.300,85	€ 1.521,19	€ 1.095,70

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

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

#### SERVIZI ACCESSORI

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

<b>Assicurazione immobile obbligatoria</b>	<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 <b>AssiHome</b> di Assimoco S.p.A.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, per capitale assicurato (valore del fabbricato a garanzia) di € 250.000,00: premio annuo € 262,39.</p> <p><b>Nel caso in cui venisse sottoscritta una polizza diversa da quella proposta dalla Banca, quest'ultima dovrà essere vincolata a favore della Banca.</b></p>
<b>Assicurazione facoltativa a garanzia del credito</b>	<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 PPI - Payment 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'incapacità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero. BP Lajatico propone la polizza <b>AssiCredit</b> 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 35 anni, per un mutuo di €170.000,00 durata 10 anni: premio unico €6.641,84.</p> <p><b>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.</b></p>

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it), su quello della Banca [www.bplajatico.it](http://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**

<b>Sospensione pagamento rate</b>	€ 250,00
<b>Adempimenti notarili</b>	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.
<b>Imposta di registro</b>	A carico del cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	A carico del cliente, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
<b>Altro</b>	<b>Spese per produzione documentazione catastale, urbanistica, notarile, oneri fiscali:</b> 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 ulteriori	Mutuo F.do Gar. 1°Casa 50% Ordinari: 2 punti percentuali Mutuo F.do Gar. 1°Casa 50% Prioritari: 2 punti percentuali Mutuo F.do Gar. 1°Casa 80% Prioritari: 2 punti percentuali
---	---

#### **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.**

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

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

<b>Copia del contratto di mutuo originario</b>	<b>Copia della nota di iscrizione ipotecaria originaria</b>
--	---

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**

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banca Popolare di Lajatico Società Cooperativa per Azioni - Ufficio Reclami - Via Guelfi, 2 – 56030 Lajatico – PI, posta elettronica: [ufficio.reclami@bplajatico.it](mailto:ufficio.reclami@bplajatico.it); PEC: [reclami.bplajatico@legalmail.it](mailto:reclami.bplajatico@legalmail.it)

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## 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.