



## FOGLIO INFORMATIVO BEI – AGRI e BIOECONOMIA MUTUO IPOTECARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

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

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

Sede amministrativa: 56030 LAJATICO (PISA) – VIA GUELF, 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 MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del

credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

La caratteristica del tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso di interesse sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- 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.
- Impossibilità di beneficiare, oltre un certo limite, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto è prevista una misura di "tasso minimo irriducibile".
- 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.

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), presso tutte le filiali e sul sito della banca ([www.bplajatico.it](http://www.bplajatico.it)).

Se l'operazione beneficia di fondi pubblici di agevolazione, sul Cliente grava il rischio di essere sottoposto a controlli e/o alla revoca dell'aiuto pubblico con obbligo di rimborso all'Amministrazione competente dell'"equivalente sovvenzione" lordo o netto (cioè il valore economico effettivo dell'aiuto) nonché il pagamento di eventuali sanzioni accessorie. Ciò può avvenire se il Cliente è inadempiente agli obblighi a suo carico o ai requisiti previsti dai regolamenti delle agevolazioni ottenute.

Inoltre sul Cliente grava il rischio di essere sottoposto a controlli e/o alla revoca del finanziamento se il Cliente è inadempiente agli obblighi a suo carico in relazione al progetto finanziato o ai requisiti previsti dalle disposizioni applicabili ai finanziamenti erogati a valere sul plafond BEI. Si rinvia al paragrafo "CHE COS'È IL BEI – AGRI e BIOECONOMIA - MUTUO IPOTECARIO" per maggiori dettagli.

### Rating di legalità

In ottemperanza all'Art. 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 57 del 20/02/2014, la Banca tiene in considerazione la presenza del Rating di Legalità delle imprese tra le variabili che concorrono alla determinazione delle condizioni economiche di erogazione. In particolare viene applicata una riduzione del tasso annuo nominale di 0,30 punti percentuali, oltre alla riduzione del 30% delle spese di istruttoria, rispetto agli standard riportati dal presente Foglio Informativo, impegnandosi nel contempo a fornire alle richieste di affidamento tempi di risposta non superiori a 60 giorni lavorativi a partire dalla data di presentazione della completa documentazione richiesta.

La presenza del Rating di Legalità deve essere preventivamente dichiarata dall'impresa richiedente, dimostrando l'iscrizione all'elenco di cui all'Art. 8 del Regolamento dell'Autorità. L'impresa richiedente si impegna inoltre a comunicare alla banca l'eventuale revoca o sospensione del Rating intervenuta tra la data di richiesta del finanziamento e la data di erogazione.

Per maggiori informazioni consultare il sito internet: <http://www.agcm.it/rating-di-legalita.html>

## CHE COS'È IL BEI – AGRI e BIOECONOMIA MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile, concesso sulla base di una specifica Convenzione stipulata da Banca Popolare di Lajatico S.c.p.A. e Banca Popolare di Sondrio SpA, nell'ambito di un'operazione congiunta definita

con B.E.I..

Detta convenzione ha ad oggetto lo stanziamento di fondi (c.d. provvista B.E.I.) alla Banca, con costituzione di un plafond dedicato, destinato a sostenere programmi d'investimento per lo sviluppo, l'innovazione, la sostenibilità, o anche le esigenze di circolante delle imprese con dimensione PMI (secondo le indicazioni contenute nella Raccomandazione 2003/361/CE del 6 maggio 2003 e nel D.M. Ministero Attività Produttive 18/04/2005) o MIDCAP ubicate in Italia, attive nei settori dell'agricoltura e della bioeconomia, comprendendovi anche tutte le attività economiche rientranti nella *catena del valore*.

Si tratta dei settori di attività ammessi in base all'elenco dei codice NACE (classificazione statistica delle attività economiche dell'Unione Europea) fornito dalla B.E.I. alla Banca che a titolo esemplificativo e non esaustivo, comprende: la produzione agricola primaria, l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli in generi alimentari e mangimi, la filiera della cellulosa e della carta, la produzione di bioenergia, la gestione e tutela delle risorse naturali, la produzione di risorse biologiche rinnovabili/bioprodotti, la distribuzione alimentare sia all'ingrosso che al dettaglio e la ristorazione.

### Finalità dei Finanziamenti

Il finanziamento può essere destinato a progetti ritenuti ammissibili all'intervento della B.E.I. che comprendano spese relative a:

- acquisto, ristrutturazione o ampliamento di beni materiali, compresi lo sviluppo e la pianificazione durante la fase di costruzione; costi di finanziamento durante la fase di costruzione fino alla concorrenza del 10% del costo totale del progetto; finanziamento dell'acquisto di terreni che sono tecnicamente essenziali ai fini degli investimenti, fino alla concorrenza del 10% del costo totale del progetto; acquisto di beni diversi da beni immobili (ad esempio attrezzature edili) allo scopo di noleggiarli a terzi;
- investimenti in beni immateriali, ossia:
  - i. spese per ricerca, sviluppo e innovazione ("RSI") (ivi inclusi le retribuzioni lorde del personale direttamente coinvolto nelle componenti RSI delle attività dell'impresa e i costi di sviluppo di concessioni, brevetti, licenze, marchi commerciali e diritti e beni analoghi);
  - ii. acquisto di licenze di processo, software e altri diritti e beni dotati di capacità produttiva propria;
  - iii. quali ad esempio licenze per taxi, diritti di distribuzione di servizi mediali, ecc.) fino alla concorrenza del 10% dei costi del progetto. Si precisa che per "risorse pubbliche non generate" s'intendono i "diritti di monopolio" che non necessitano di investimenti per la creazione di tali diritti. Ad esempio, il diritto di utilizzare una frequenza di trasmissione non richiede un investimento da parte dell'autorità che assegna la frequenza.;
- cessione dell'impresa per cambio generazionale (p. es. a seguito del ritiro del precedente proprietario) o per passaggio di proprietà ai dipendenti, al fine di garantire la continuazione dell'attività economica dell'impresa interessata. L'entità del finanziamento necessario per l'operazione non può superare i 5 milioni di euro. Non è ammissibile al finanziamento BEI l'acquisizione di imprese in casi diversi da quello descritto in questo paragrafo;
- fabbisogno di capitale circolante a medio-lungo termine.

### Garanzie

Il finanziamento è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, il cliente conferisce in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso. Nell'ipotesi in cui il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Il finanziamento può anche essere assistito da altre garanzie reali (pegno o privilegio) e/o personali (principalmente fidejussioni) e/o da cessioni di crediti e/o garanzie prestate da un Terzo Ente Convenzionato (Fiditoscana, Artigiancredito, CentroFidi Terziario, Cooperfidi Italia, Italia Comfidi salvo se altri).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,88%
---	-------------------------------------	---

**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 richianda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

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

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 7,59%	Costo totale del credito con polizza assicurativa
---	-------------------------------------	--	---

			facoltativa: € 39.244,40 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 139.244,40
--	--	--	--

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 "CPI – Credit Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 2.868,00 euro euro.

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.

Importo massimo finanziabile	Fino al 100% del valore dell'immobile da ipotecare a garanzia del mutuo.
Durata	Minimo 5 anni - Massimo 30 anni.

## TASSI

I finanziamenti erogati con provvista BEI beneficiano dell'applicazione di un tasso ridotto, rispetto ad analoghi finanziamenti ordinari e inoltre usufruiscono delle esenzioni da qualsiasi tassa, imposta o tributo (compresa l'imposta sostitutiva ai sensi dell'art. 41 del DPR 29/9/1973 n. 601 e ssmmi e dell'art. 2 della Legge 31/10/1961 n. 1231). Si evidenzia di seguito il beneficio in termini di riduzione del tasso a fronte dell'utilizzo della provvista B.E.I.

<b>Finanziamento con provvista B.E.I. a tasso VARIABILE</b> - Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento/preammortamento, parametro di indicizzazione e Spread	E60 (Attualmente pari a: 2,6%) + 3 punti perc. Minimo: 3% Valore effettivo attualmente pari a: 5,6% 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.
	Il termine "MINIMO" indica il Tasso Minimo Irriducibile (FLOOR) valevole per l'intera durata del Mutuo
<b>Finanziamento con provvista ordinaria a tasso VARIABILE</b> - Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento/preammortamento, parametro di indicizzazione e Spread	E60 (Attualmente pari a: 2,6%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 6,6% 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
	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.

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

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

#### Ipotesi Parametro di Indicizzazione Positivo:

Parametro di Indicizzazione E30, E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 3/6 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 del Parametro di Indicizzazione 0,50%**) + Spread 4,00%, Valore effettivo del Tasso di Interesse 4,50%

**Ipotesi Parametro di Indicizzazione a 0 :**  
 Parametro di Indicizzazione E30, E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 3/6 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 del Parametro di Indicizzazione 0,00%**)  
 + Spread 4,00%, Valore effettivo del Tasso di Interesse 4,00%

**Ipotesi Parametro di Indicizzazione Negativo:**  
 Parametro di Indicizzazione E30, E60 o E61 (Valore ipotizzato dell' Euribor 3/6 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 del Parametro di Indicizzazione 0,00%**)  
 + Spread 4,00%, Valore effettivo del Tasso di Interesse 4,00%

**Qualora il parametro di indicizzazione 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% Minimo: € 400,00
Perizia tecnica	Come da notula del professionista
Spese stipula fuori sede	€ 0,00

### 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	€ 60,00 (€ 5,00 Mensili) con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa

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	I finanziamenti erogati con provvista B.E.I. beneficiano dell'esenzione da qualsiasi tassa, imposta o tributo (compresa l'imposta sostitutiva ai sensi dell'art. 41 del DPR 29/9/1973 n. 601 e ssmmi e dell'art. 2 della Legge 31/10/1961 n. 1231)
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 onnicomprensivo per rimborso anticipato PARZIALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	2%
Compenso onnicomprensivo per rimborso anticipato TOTALE del Mutuo, da calcolare sul capitale anticipatamente rimborsato (penale non dovuta nei casi previsti dalla legge).	2%
Spese per rilascio conteggio debito residuo mutuo (salvo diverse disposizioni di legge)	€ 30,00
Accollo mutuo (a carico di chi si accolla il mutuo)	0,2% Minimo: € 400,00
Variazione/restrizione/Cancellazione/Rinnovazione Ipoteca	€ 500,00
Commissione per sostituzione/riduzione vincolo polizza assicurativa	€ 50,00

Commissioni per certificazione interessi passivi	€	1,45
Commissioni per rilascio copia del piano di ammortamento aggiornato	€	5,00
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
		€ 250,00
Rinuncia al mutuo in presenza di delibera positiva da parte della Banca.	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.	

### ESEMPIO DELLA FORMULA DI CALCOLO COMPENSO OMNICOMPRESIVO

Esempio di applicazione della formula di calcolo del compenso omnicomprensivo nei casi di anticipato rimborso, totale o parziale, del mutuo:

CAPITALE RIMBORSATO € 1.000,00

COMMISSIONI:

- 1,25% = € 12,50 Sviluppo della formula:  $1.000,00 \times 1,25/100 = € 12,50$
- 1,50% = € 15,00 Sviluppo della formula:  $1.000,00 \times 1,50/100 = € 15,00$
- 2,00% = € 20,00 Sviluppo della formula:  $1.000,00 \times 2,00/100 = € 20,00$

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di Piano 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 rate di Ammortamento	A scelta del cliente - Mensile, Trimestrale o Semestrale
Modalità di Pagamento degli Interessi	Interessi posticipati
Modalità di Calcolo degli Interessi	Matematica
Tipo Calendario Ammortamento	Giorni commerciali / 360
Tipo Calendario Preammortamento	Giorni commerciali / 360
Periodicità rate di Preammortamento	Unica, oppure Mensile, Trimestrale o Semestrale, a scelta del cliente
Base di Calcolo Interessi di Mora	Capitale
Numero Rate Ammortamento	Da Concordare
Data Scadenza Mutuo	Da Concordare
Numero Rate Preammortamento	Da Concordare
Scadenza Prima Rata Ammortamento	Da Concordare
Importo Prima Rata Ammortamento	Da Concordare

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E60

Data	Valore
01.06.2026	2,6%
01.05.2026	2,5%
01.04.2026	2,6%

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E30

Data	Valore
------	--------

01.06.2026	2,3%
01.05.2026	2,2%
01.04.2026	2,2%

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 un capitale di: 100.000,00 €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,6%	10	€ 1.090,22	€ 1.173,31	€ 1.010,78
5,6%	15	€ 822,40	€ 919,78	€ 731,21
5,6%	20	€ 693,55	€ 802,02	€ 593,53
5,6%	25	€ 620,07	€ 737,92	€ 512,57

(\*) 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 ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca ( [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>NET Casa</b> di Net Insurance S.p.A.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, per un capitale assicurato (valore del fabbricato a garanzia) di €150.000,00: premio annuo € 236,00.</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 CPI – Credit Protection Insurance. BP Lajatico propone la polizza <b>NET CPI MUTUI</b> di Net Insurance S.p.A. e Net Insurance Life S.p.a.</p> <p>Trattasi di polizze collettiva ad adesione facoltativa con garanzia temporanea per il caso morte a capitale decrescente, invalidità totale permanente da infortunio o malattia, inabilità temporanea totale da infortunio o malattia e perdita del lavoro dipendente.</p> <p>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore autonomo con età di 35 anni, per un mutuo di €100.000,00 durata 10 anni: premio unico € 2.868,00.</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.netinsurance.it](http://www.netinsurance.it).

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**

<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)

### **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.

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Per i contratti di mutuo fondiario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto 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 fondiario stipulati per finalità diverse da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

### **Recesso della banca**

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

### **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.

## 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

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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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")
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite da soli interessi.

<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data in cui la somma mutuata viene messa a disposizione, fino alla data di decorrenza del periodo di ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Interest Rate Swap (IRS)</b>	L'Interest rate swap (IRS) è il contratto in base al quale due soggetti si scambiano pagamenti periodici di interesse calcolati sulla base di tassi di interesse predefiniti e differenti e su un certo capitale di riferimento, per un periodo di tempo predefinito, pari alla scadenza del contratto stesso.
<b>Tasso minimo irriducibile</b>	Soglia al di sotto della quale il tasso, per effetto delle variazioni contrattuali del parametro di riferimento, non può scendere.