



FOGLIO INFORMATIVO N. 5.I.3

(AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI DI BANCA D'ITALIA SULLA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI DEL 29/7/2009 PUBBLICATE SULLA G.U. SUPPLEMENTO ORDINARIO DEL 10/09/2009 N.210)

AGGIORNAMENTO N. 1 del 01/01/2010

MUTUI IPOTECARI
MUTUO FONDIARIO A CONSUMATORI
PARAMETRATO AL "TASSO DI RIFERIMENTO B.C.E."

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO	
Denominazione	BANCA POPOLARE DI ROMA SPA
Forma giuridica	Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Rm n. 04245811007
Sede legale e amministrativa	Via Leonida Bissolati, 40 (00187) Roma
Telefono e Fax	Tel 06/42034111 – Telefax 06/42034123
Indirizzo telematico	Web Site: www.poproma.it – e mail direzione.generale@poproma.it
Codice ABI	05650/7
Iscrizione all'Albo delle banche presso B.I.	Iscritta all'Albo delle Banche n. 5215
Gruppo bancario	Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ferrara
Capitale sociale al 31/12/2008	€ 48.637.592,00
Sistemi di garanzia a cui la Banca aderisce	Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi

CHE COS'E' IL MUTUO
<p>Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità o per avere a disposizione somme da destinare a necessità familiari (liquidità), ovvero per estinguere altre passività esistenti accordate dalla banca o da altre banche/intermediari (ripianamento passività).</p> <p>Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".</p> <p>Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.</p> <p>Il Mutuo Fondiario a privati al Tasso di Riferimento BCE è destinato all'acquisto dell'abitazione principale e prevede l'indicizzazione del tasso al Tasso Ufficiale di Riferimento fissato tempo per tempo dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di rifinanziamento principale.</p>

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI
<p>Mutuo a tasso variabile</p> <p>Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze non prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.</p> <p>Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.</p> <p>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.</p> <p>Rischi specifici legati alla tipologia di contratto:</p> <p>Il valore dell'immobile ipotecato a garanzia del mutuo può diminuire nel tempo. In questo caso la Banca può chiedere una nuova garanzia ipotecaria su altro immobile ovvero altra garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo per riportare il rapporto fra importo del finanziamento e valore immobile a quello fissato al momento della stipula del mutuo.</p>

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca Popolare di Roma Spa e sul sito www.poproma.it della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

aggiornate alla data del 01.01.2010

MUTUO A TASSO VARIABILE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Importo base: euro 100.000,00
 durata anni 10 **TAEG 3,50%**
 durata anni 20 **TAEG 3,70%**
 durata anni 30 **TAEG 3,93%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Gli esempi di calcolo del TAEG tengono conto del solo periodo di ammortamento, con esclusione del periodo di preammortamento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Massimo 80% del valore dell'immobile accertato da un perito indipendente, ovvero un soggetto che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non è né dipendente della banca, né incaricato dal cliente;
	Durata	Minimo 19 mesi massimo 30 anni, calcolati a partire dall'inizio del mese immediatamente successivo al mese di stipula del mutuo
	Preammortamento tecnico	Periodo iniziale che va dal giorno di stipula del mutuo fino alla fine del mese in corso
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Parametro + Spread)	fino a 10 anni: - tasso 3,25% fino a 20 anni: - tasso 3,50% fino a 30 anni: - tasso 3,75%
	Parametro di indicizzazione	Tasso Ufficiale di Riferimento fissato tempo per tempo dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di rifinanziamento principali
	Spread	fino a 10 anni: 2,25 punti fino a 20 anni: 2,50 punti fino a 30 anni: 2,75 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	Tasso vigente al verificarsi dell'inadempimento aumentato di punti 6 In ogni caso non potrà essere superato il tasso di cui alla legge sull'usura (legge n. 108/96).

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO PER MUTUI A TASSO VARIABILE

DATA	TASSO DI RIFERIMENTO B.C.E.
08/04/2009	1,25
13/05/2009	1,00

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,25%	10	€ 977,19	€ 1.072,92	€ 931,37
3,50%	20	€ 579,96	€ 687,89	€ 529,90
3,75%	30	€ 463,12	€ 583,57	€ 408,24

(*) Il tasso di interesse non può essere inferiore allo spread contrattualmente previsto.

SPESE E PIANO DI AMMORTAMENTO PER MUTUO A TASSO VARIABILE			
Spese	Spese per rinuncia	Rimborso spese su mutuo rinunciato prima della stipula (da pagare al momento della rinuncia)	€ 300,00
	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,25% dell'importo stipulato + € 25,00 Min. € 275,00
		Spese gestione garanzia	€ 0,00
	Spese per la gestione del rapporto	- erogazione parziale per ogni atto	€ 250,00
		- suddivisione del mutuo in quote e relativo frazionamento - per ogni quota creata	€ 250,00
		- mutui a Stato Avanzamento Lavori (SAL). - variazione della durata del periodo di preammortamento su richiesta del cliente	commissione 1% del debito residuo
		- restrizione di ipoteca per debito non estinto, per ogni unità liberata	€ 300,00
		- atto di consolidamento mutui a sal	€ 400,00
		- sostituzione di garanzia ipotecaria	€ 400,00
		- addebito premi polizza incendio	€ 70,00
		- dichiarazione di sussistenza del credito	€ 70,00
		- dichiarazione annuale interessi passivi	€ 15,00
		- rivalutazione immobiliare	€ 0,00
		- ispezione/ riperizia immobiliare	€ 0,00
		- duplicato dichiarazione interessi passivi	€ 40,00
		- accollo di mutuo	€ 200,00
		- ogni dichiarazione o certificazione rilasciata su richiesta del cliente	€ 70,00
		- stipulazioni da effettuare in località ove non sia presente una dipendenza della Banca Popolare di Roma spa	€ 250,00
		- invio comunicazioni, salvo i casi di cui ai sensi all'art. 8 bis della legge Bersani (legge n. 40 /2007 di conversione in legge del decreto legge n. 7/2007 recante misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese)	€ 8,00
		- invio sollecito di pagamento	€ 10,00
		- sospensione pagamento rate	€ 0,00
		- assenso a cancellazione ipoteca	€ 0,00
		- cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 convertito con modificazioni dalla Legge Bersani (legge n. 40 /2007 di conversione in legge del decreto legge n. 7/2007 recante misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese)	€ 0,00
	- rinnovo ipoteca	€ 0,00	
	- rilascio conteggi estintivi se non segue l'estinzione del mutuo	€ 0,00	
	- rilascio informativa precontrattuale	€ 10,00 (di importo comunque non superiore alle spese di istruttoria e gratuite a partire dal momento in cui viene concordata la data di stipula presso il Notaio)	
	- incasso rata	€ 2,50	
Piano di ammortamento	Tipo piano di ammortamento	Piano francese	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

PERIZIA TECNICA	<i>Se per la valutazione dell'immobile viene richiesto l'intervento di un tecnico esterno accreditato dalla Banca Popolare di Roma Spa, le spese di perizia a carico del cliente vanno corrisposte direttamente al tecnico incaricato.</i>
<i>In caso di portabilità/surrogazione le spese per la perizia relativa all'immobile sono a carico della Banca</i>	
Adempimenti notarili	Calcolati in percentuale dell'iscrizione ipotecaria <i>In caso di portabilità/surrogazione le spese notarili sono a carico della Banca</i>
Assicurazione immobile obbligatoria (polizza incendio, scoppio e fulmine, incluso dolo e colpa grave dei terzi e colpa grave dell'assicurato)	<p><i>Compagnie convenzionate con Banca Popolare di Roma Spa:</i> CHIARA ASSICURAZIONI SPA</p> <p>- ASSICURAZIONE CHIARAINCENDIO A PREMIO UNICO (valore di ricostruzione a nuovo € 1.350 al mq) Esempio di costo per la garanzia base: immobile di 100 mq durata 10 anni premio unico a partire da € 284,85 durata 15 anni premio unico a partire da € 406,35 durata 25 anni premio unico a partire da € 618,30 durata 30 anni premio unico a partire da € 708,74</p> <p>- ASSICURAZIONE CHIARA FAMIGLIA A PREMIO ANNUALE (valore di ricostruzione a nuovo € 1.500 al mq) Esempio di costo per la sola garanzia incendio: immobile di 100 mq premio annuo a partire da € 75,00</p> <p><i>Per le caratteristiche delle polizze (rischi, massimali, franchigie, premi, ecc) si rinvia alle relative condizioni di assicurazione, che sono disponibili presso le filiali della Banca Popolare di Roma spa o sul sito www.chiaraassicurazioni.it</i></p>

Imposta sostitutiva come per legge:	prima casa	0,25%
--	------------	-------

<p>Imposte per iscrizione ipoteca: Imposta di registro e Imposta ipotecaria trattenute dal notaio al momento della stipula. Per ulteriori informazioni consultare il sito: www.agenziaentrate.it</p>
--

TEMPI DI EROGAZIONE

<p>DURATA DELL'ISTRUTTORIA: dalla presentazione completa dei documenti alla stipula 45 gg.</p> <p>DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO - TEMPO DI EFFETTIVA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA SOMMA: entro 5 giorni lavorativi dalla data di stipulazione del mutuo</p>
ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

<p>Estinzione anticipata Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.</p> <p>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.</p> <p>Tempi massimi di chiusura del rapporto: La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.</p> <p>Reclami Il Cliente può presentare un reclamo all'Ufficio Reclami della Banca Popolare di Roma, anche per lettera raccomandata A/R (Banca Popolare di Roma - UFFICIO RECLAMI – Via Leonida Bissolati, 40 – 00187 Roma) o per via telematica (direzione.generale@poproma.it). La banca deve rispondere entro 30 giorni. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta e prima di ricorrere al giudice ordinario, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può chiedere presso le Filiali della Banca Popolare di Roma ritirando la "Guida pratica per l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario", chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it</p>

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.
Addebito premi polizza incendio	Se il cliente non provvede al puntuale pagamento dei premi di assicurazione dell'immobile a garanzia del mutuo la banca può effettuare direttamente tale pagamento per conto del cliente e recuperare poi dal cliente le spese sostenute maggiorate di una commissione.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento di rate
Atto di consolidamento	Nei mutui a SAL è l'atto che si stipula a lavori ultimati e che fissa l'inizio dell'ammortamento del mutuo a partire dal quale viene rimborsato il capitale (oltre agli interessi)
Costo di ricostruzione a nuovo	È il costo che deve essere sostenuto per ricostruire un immobile che ha subito un danno per incendio che lo ha distrutto completamente
Dichiarazione di sussistenza del credito	Attestato che produce la banca che riporta l'ammontare dei debiti nei confronti della banca, di un soggetto ad una certa data (normalmente viene richiesto in caso di successione)
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	Tasso definito dalla Federazione Bancaria Europea per i depositi interbancari in euro, con riferimento a diverse scadenze (3 mesi, 6 mesi, ecc)
Fideiussione	La fideiussione è una garanzia personale con la quale un soggetto, chiamato fideiussore, garantisce un debito altrui, obbligandosi personalmente nei confronti del creditore (banca).
Frazionamento (suddivisione del mutuo in quote)	Quando l'impresa costruttrice ha chiesto un mutuo per la costruzione di un edificio con più abitazioni, la banca concede le somme man mano che l'edificio viene costruito; quando l'immobile è ultimato la ditta che ha costruito chiede alla banca, con atto a parte, il frazionamento del mutuo, che permette di sapere quale quota di mutuo spetta ad ogni singola abitazione. Con la sottoscrizione dell'atto di frazionamento si hanno dei mutui indipendenti associati ognuno alle singole abitazioni
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della prima casa ed ogni altra destinazione) o al 2% (in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della seconda casa) della somma erogata
Infoprovider	Società di servizi che esegue le valutazioni e perizie immobiliari
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. L'ipoteca ha una durata di 20 anni
Irs (Interest Rate Swap)	È il tasso applicato per le operazioni di <i>swap</i> , ossia speciali contratti tra soggetti investitori disposti ad accollarsi il rischio di oscillazione del tasso nell'ambito di un intento speculativo.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Liquidità	Somma necessaria per soddisfare esigenze del cliente diverse dall'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobile o ripianamento passività (es. spese straordinarie familiari)
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Pegno	Il pegno è una garanzia su beni mobili o crediti. Nel pegno il possesso della cosa passa al creditore e se il debitore non paga, il creditore può soddisfarsi sul bene ricevuto in pegno con preferenza sugli altri creditori.
Periodo di preammortamento su mutui a SAL	Periodo in cui, nei mutui a SAL, l'immobile è in fase di costruzione/ristrutturazione e sulle somme che vengono effettivamente erogate il cliente paga i soli interessi
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Preammortamento tecnico	Periodo iniziale del mutuo che va dal giorno di stipula fino alla fine del mese in corso e nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
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 decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Restrizione di ipoteca	Parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati . La restrizione può essere accordata dalla banca quando, dai documenti prodotti o da perizie risulta che, per il debito ancora da restituire, i rimanenti beni ipotecati sono una garanzia sufficiente
Rinnovo ipoteca	Nuova iscrizione di ipoteca che viene effettuata alla scadenza dei 20 anni dalla iscrizione originaria, quando il mutuo ha una durata superiore ai 20 anni
Ripianamento passività	Pagamento passività esistenti accordate dalla banca o da altre banche/intermediari (es. fidi in c/c, sovvenzioni, prestiti personali, mutui)
Rivalutazione immobiliare	Attività periodica di controllo e verifica del valore dei beni immobili posti a garanzia dei mutui.
Sospensione pagamento rate	Possibilità di sospendere il pagamento di un certo numero di rate con conseguente relativo allungamento della durata del mutuo.
Sostituzione di garanzia ipotecaria	Variatione dell'immobile ipotecato a garanzia del mutuo. Si stipula un atto con la banca con cui si può continuare a rimborsare il mutuo originario senza interruzioni, spostando l'ipoteca su un nuovo immobile
Spese di gestione garanzia	Costi sostenuti dalla banca per la contabilizzazione, gestione ed archiviazione delle garanzie non ipotecarie (esempio fideiussione, pegno)
Spese di ispezione/riperizia immobiliare	La banca può in ogni tempo far ispezionare e/o riperiziare gli immobili ipotecati da tecnico di sua fiducia addebitando al cliente le relative spese. In tal caso il cliente deve fornire i mezzi e i documenti necessari per eseguire l'ispezione e le perizie che la banca può chiedere per qualsiasi fine.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Stato Avanzamento Lavori (SAL)	In caso di immobili in corso di costruzione/ristrutturazione il contratto viene stipulato inizialmente per l'importo complessivo del mutuo, stabilito in base al valore presunto che l'immobile assumerà quando la costruzione/ristrutturazione sarà completata. Le somme del mutuo vengono versate al mutuatario man mano che il bene, proseguendo con i lavori di costruzione/ristrutturazione, aumenta il suo valore con appositi atti di erogazione parziale
Surrogazione/portabilità	E' la procedura introdotta dalla Legge Bersani n. 40/2007. La surrogazione/portabilità permette di "trasferire" senza spese il proprio mutuo da una banca all'altra e modificare i parametri del mutuo (senza variare il debito residuo)
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 sull'importo del mutuo per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, 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.
Tasso fisso	Il tasso di interesse non varia per tutta la durata del finanziamento o per periodi predeterminati
Tasso variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri.