

Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

MUTUI IPOTECARI A IMPRESE

- tasso variabile -

Acquisto Ristrutturazione Immobili

Serie FI0308A

Condizioni praticate dal 01/01/2025

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Blu Banca S.p.A.

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Banca Popolare del Lazio S.C.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale : Viale del Caravaggio n. 39 – 00147 Roma – Tel.06/51303111

Centro Servizi Direzionali : Via Martiri delle Fosse Ardeatine n. 9 – 00049 Velletri – Tel.06/964401

Banca appartenente al Gruppo Bancario Banca Popolare del Lazio, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5104

Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 3441.3

Codice Fiscale : 02078470560 – Partita Iva : 15854861000

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

email: info@blubanca.it / blubanca@legalmail.it

Sito internet: www.blubanca.it

Riferimenti del soggetto con cui si entra in contatto in caso di offerta fuori sede:

Nome e Cognome _____ Indirizzo _____

Telefono _____ e-mail _____

CHE COS'E' IL MUTUO

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

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Il prodotto "Mutui ipotecari a imprese a tasso variabile" è offerto a soggetti diversi dai privati per l'acquisto, la costruzione o ristrutturazione di immobili.

Mutuo a tasso variabile

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

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

Alle tipologie di mutuo a cui è applicato o può essere applicato in uno specifico periodo di tempo un tasso variabile, secondo l'andamento di uno o più parametri di riferimento indicati nel contratto, la Banca non prevede applicazione di un limite massimo (cap) o minimo (floor) alle oscillazioni del tasso.

Per saperne di più:

La **Guida pratica del mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e presso tutte le filiali Blu Banca.

Mutui Ipotecari a Imprese Acquisto/ Ristrutturazione Immobili Euribor 1 mese

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Effettivo Globale (TAEG)

5,22 %

Esempio di mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00 durata 20 anni con rientro in 240 rate con periodicità mensile; spese d'istruttoria 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 4,80% (euribor 1m/base360 = 2,90 + 1,90 pp) ; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato IVA compresa).

Il valore del TAEG non include le spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato contro i rischi dell'incendio e scoppio. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata massima finanziamento	240 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Parametro di indicizzazione + Spread ammortamento)	4,80%
	Parametro di indicizzazione	Media mensile dell'Euribor 1 mese lettera/base 360 = 2,90, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dall'EMMI – European Money Market Institute e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario • Indice rilevato a 01/2025
	Spread	1,90 punti percentuali

	Tasso di interesse di preammortamento	stesso tasso applicato al periodo di ammortamento
	Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo tempo per tempo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% dell'affidamento concesso			
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non prevista			
		Incasso rata	Euro 0,00			
		Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
		Accollo mutuo	Euro 51,65			
		Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
		Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82			
		Spese per certificazioni interessi	Euro 5,16			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online	Zero			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo	Area di destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
	fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)		0,3504	0,5004	0,6004	
	da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)		0,5704	0,8204	1,0704	
Piani d'ammortamento	Tipo d'ammortamento		Progressivo "francese"			
	Tipologia di rata		variabile			
	Periodicità delle rate		Mensile			

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

FI 0308A Mutui Ipotecari a Imprese a tasso variabile

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 (*)
4,80 %	20	€ 648,96	€ 763,34	€ 554,60

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

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 www.blubanca.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica

A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca, costo minimo di Euro 235,46 (IVA inclusa), applicato in caso di perizia unica o iniziale inerente un immobile ad uso non residenziale. Il predetto costo può variare in caso di valutazione di più unità immobiliari e in caso di SAL (stato avanzamento lavori) per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale. Per le operazioni di surroga non sarà applicato nessun costo di perizia.

- Adempimenti notarili

Spese richieste dal notaio

- Assicurazione immobile

L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca

- Imposta sostitutiva

Per le operazioni di durata superiore a 18 mesi e giorni 1, la banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601 (imposta sostitutiva).

- Sospensione pagamento rate

Non prevista

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 60 giorni

- Disponibilità dell'importo: massimo 15 giorni

Mutui Ipotecari a Imprese Acquisto/ Ristrutturazione Immobili Euribor 3 mesi

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Effettivo Globale (TAEG)

5,04 %

Esempio di mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00 durata 20 anni con rientro in 80 rate con periodicità trimestrale; spese d'istruttoria 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 4,65% (euribor 3m/base360 = 2,85 + 1,80 pp) ; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato IVA compresa).

Il valore del TAEG non include le spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato contro i rischi dell'incendio e scoppio. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata massima finanziamento	240 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Parametro di indicizzazione + Spread ammortamento)	4,65 %
	Parametro di indicizzazione	Media mensile dell'Euribor 3 mesi lettera/base 360 = 2,85, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dall'EMMI – European Money Market Institute e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario Indice rilevato a 01/2025
	Spread	1,80 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento
	Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo tempo per tempo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali

	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% dell'affidamento concesso
		Gestione pratica	Non prevista
		Incasso rata	Euro 0,00

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
		Accollo mutuo	Euro 51,65			
		Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
		Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82			
		Spese per certificazioni interessi	Euro 5,16			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online	Zero			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo	Area di destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
			fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,3504	0,5004	0,6004
da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,5704		0,8204	1,0704		
Piani d'ammortamento	Tipo d'ammortamento		Progressivo "francese"			
	Tipologia di rata		variabile			
	Periodicità delle rate		trimestrale			

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 trimestrale 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 (*)
4,65%	20	€ 1926,83	€ 2.269,27	€ 1.674,39

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

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 www.blubanca.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica

A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca, costo minimo di Euro 235,46 (IVA inclusa), applicato in caso di perizia unica o iniziale inerente un immobile ad uso non residenziale. Il predetto costo può variare in caso di valutazione di più unità immobiliari e in caso di SAL (stato avanzamento lavori) per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale. Per le operazioni di surroga non sarà applicato nessun costo di perizia.

- Adempimenti notarili

Spese richieste dal notaio

- Assicurazione immobile

L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca

- Imposta sostitutiva

Per le operazioni di durata superiore a 18 mesi e giorni 1, la banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601 (imposta sostitutiva).

- Sospensione pagamento rate

Non prevista

SERVIZI DI PAGAMENTO

- Durata dell'istruttoria: massimo 60 giorni

- Disponibilità dell'importo: massimo 15 giorni

Mutui Ipotecari a Imprese Acquisto/ Ristrutturazione Immobili Euribor 6 mesi

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Effettivo Globale (TAEG)

4,80%

Esempio di mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00 durata 20 anni con rientro in 40 rate con periodicità semestrale; spese d'istruttoria 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 4,45% (euribor 6m/base360 = 2,65 + 1,80 p.p.) ; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica € 235,46 (importo stimato IVA compresa).

Il valore del TAEG non include le spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato contro i rischi dell'incendio e scoppio. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata massima finanziamento	240 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Parametro di indicizzazione + Spread ammortamento)	4,45 %
	Parametro di indicizzazione	Media mensile dell'Euribor 6 mesi lettera/base 360 = 2,65 arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dall'EMMI – European Money Market Institute e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario Indice rilevato a 01/2025
	Spread	1,80 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	stesso tasso applicato al periodo di ammortamento
	Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo tempo per tempo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali

	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% dell'affidamento concesso
		Gestione pratica	Non prevista
		Incasso rata	Euro 0,00

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
		Accollo mutuo	Euro 51,65			
		Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
		Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82			
		Spese per certificazioni interessi	Euro 5,16			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online	Zero			
		Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo	Area di destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
			fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,3504	0,5004	0,6004
			da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,5704	0,8204	1,0704
Piani d'ammortamento	Tipo d'ammortamento		Progressivo "francese"			
	Tipologia di rata		variabile			
	Periodicità delle rate		semestrale			

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 Semestrale 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(*)
4,80%	20	€ 3801,35	€ 4.538,51	€ 3.342,71

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

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 www.blubanca.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica

A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca, costo minimo di Euro 235,46 (IVA inclusa), applicato in caso di perizia unica o iniziale inerente un immobile ad uso non residenziale. Il predetto costo può variare in caso di valutazione di più unità immobiliari e in caso di SAL (stato avanzamento lavori) per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale. Per le operazioni di surroga non sarà applicato nessun costo di perizia.

- Adempimenti notarili

Spese richieste dal notaio

- Assicurazione immobile

L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca

- Imposta sostitutiva

Per le operazioni di durata superiore a 18 mesi e giorni 1, la banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601 (imposta sostitutiva).

- Sospensione pagamento rate

Non prevista

SERVIZI DI PAGAMENTO

- Durata dell'istruttoria: **massimo 60 giorni**
- Disponibilità dell'importo: **massimo 15 giorni**

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale residuo

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non dovrà sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio: commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio contratto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca provvederà a chiudere il rapporto contrattuale immediatamente al ricevimento della richiesta da parte del Cliente.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, per lettera raccomandata A/R o per via telematica, inviandolo all'Ufficio Reclami della Banca Popolare del Lazio- Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 – 00049 - Velletri (RM) – E-mail:

bplazio@bplazio.it – ufficio.reclami@pec.bplazio.it, che provvederà a rispondere entro 60 giorni.

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

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Blu Banca

Se sorge una controversia con la Banca/Intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca/Intermediario, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi a:

Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, telefono 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Blu Banca.

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.
Euribor	Euro Interbank Offered Rate rilevato dall'EMMI – European Money Market Institute e pubblicato sui principali quotidiani e settimanali di carattere finanziario.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della prima abitazione e per altre finalità. In caso di acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione diversa dalla prima casa, si applica la percentuale pari al 2,00%. L'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 17 del DPR 29.09.1973, n.601, comprende anche le imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali e viene applicata in luogo delle stesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale.	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi.	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread.	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione

Tasso minimo	Soglia minima al disotto della quale il tasso d'interesse non può scendere per effetto delle clausole d'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, di riscossione della rata e dell'imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73. 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 di rifinanziamento B.C.E.	Tasso delle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea
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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della relativa categoria, aumentarlo di un quarto a cui aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali.