

## BPER MUTUO A TASSO FISSO INIZIALE VANTAGGIO OPZIONE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

#### BPER Banca S.p.A.

Sede legale e amministrativa in Via San Carlo 8/20 – 41121 Modena

Telefono 059/2021111 (centralino) - Fax 059/2021333

Indirizzo email bpergroup@bper.it / sito internet www.bper.it

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 4932

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese: 01153230360

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. – 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: \_\_\_\_\_

Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_

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

Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 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 fisso iniziale vantaggio opzione**

Si tratta di un finanziamento ove sia il tasso di interesse che l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutto il periodo scelto dal cliente che può essere di 5, 10, 15 o 20 anni.

Il finanziamento può rimanere a tasso fisso per un periodo massimo di 20 anni, mentre la durata massima può arrivare a 30 anni.

Decorso il periodo iniziale a tasso fisso, il finanziamento prosegue automaticamente a tasso variabile.

Nel periodo di applicazione del tasso variabile, è concessa al cliente la possibilità di "trasformare" il tasso applicato al finanziamento da variabile a fisso a scadenze e/o condizioni stabilite in contratto. Il contratto indica le modalità con le quali, durante l'ammortamento del finanziamento a tasso variabile, il cliente può richiedere l'applicazione del tasso fisso.

Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. Pertanto, nel caso di rata con periodicità diversa da mensile, è previsto un periodo di preammortamento tecnico per far coincidere le scadenze delle rate con i mesi di marzo e settembre.

L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni.

Se il cliente non richiede l'applicazione del tasso fisso, il finanziamento prosegue l'ammortamento a tasso variabile.

Il tasso fisso iniziale è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalla variazione delle condizioni di mercato.

Tra i principali rischi si evidenzia l'impossibilità di beneficiare degli eventuali ribassi dei tassi di mercato, nel periodo a tasso fisso.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
- nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

**Finanziamenti denominati in valuta estera**

Il mutuo, regolato in Euro, è denominato in valuta estera - secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del T.U.B. e relative Disposizioni attuative - se il consumatore, al momento della conclusione del contratto:

• percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il contratto; ovvero:

• ha la residenza in uno stato membro dell'unione Europea la cui valuta è diversa da quella in cui è denominato il finanziamento.

Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del paese in cui ha la residenza al momento della conclusione del contratto)

rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione, incide sull'importo totale dovuto.

Ai sensi di legge, il Cliente ha il diritto di convertire la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del consumatore:

a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;

b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il diritto di conversione può essere esercitato dal Cliente quando la variazione del tasso di cambio rispetto all'Euro è pari o superiore al venti per cento in relazione al momento della conclusione del contratto.

Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 70% del valore dell'immobile a garanzia.

**Per saperne di più:**

La **Guida pratica "Comperare 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 della banca [www.bper.it](http://www.bper.it)

**CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 18/08/2021

Il Finanziamento e' rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purche' iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), oppure cittadini di Stati membri della U.E., o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'eta' del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).

Per il Mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'eta' del cliente consumatore non deve essere superiore a 70 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.

L'erogazione della somma puo' avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalita'.

Il finanziamento puo' essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

Il Mutuo con surrogazione, in particolare, realizza l'istituto della portabilita' consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullita' di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facolta' di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

**Altri aspetti importanti**

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO****PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 166.745,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 124.180,90 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 290.925,90 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,2700 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 166.745,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 132.370,90 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 299.115,90 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,7100 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 166.745,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 146.030,50 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 312.775,50 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,5400 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

**PER SURROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 120.925,90 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 290.925,90 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,1000 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 129.115,90 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 299.115,90 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5300 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 142.775,50 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 312.775,50 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,3300 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO INIZIALE	4,000 %
ISTRUTTORIA	2.550,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	2,75 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	8.190,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci 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

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

#### Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	Importo massimo finanziabile
Immobili residenziali	Il minore tra <b>80%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra <b>65%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra <b>60%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra <b>50%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

**Finalita' ristrutturazione**

L'importo massimo finanziabile e' pari all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).

Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

**Finalita' costruzione**

L'importo massimo finanziabile e' pari all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all' **80%** del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro. Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.

In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'importo massimo finanziabile è pari al **70%** e in caso di acquisto di terreni edificabili a SAL pari al **50%** del minore tra costo di acquisto e valore di perizie e comunque sulla base della rata sostenibile.

**DURATA**

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

**Limiti di eta':**

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, la somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 70 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 70 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.

## GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.  
Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.  
Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.  
L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO INIZIALE	4,000 %
DURATA TASSO INIZIALE	240 Mesi
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,500 %
	<p>Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse è calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.</p>
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 3 MESI LET.360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 SUP. L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,500 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 4,000 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
OPZIONE	<p>Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze e nei termini previsti in contratto, di richiedere gratuitamente l'applicazione di un tasso fisso (opzione) per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni, salvo il caso di minore durata residua del finanziamento. Il tasso applicato sarà pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread. Terminato il periodo a tasso fisso, il cliente ha la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nei termini e con le modalità di cui sopra; nell'ipotesi in cui il cliente non dovesse avvalersene il finanziamento proseguirà a tasso variabile.</p>
INDICE DI RIFERIMENTO PER DETERMINARE IL TASSO DELL'OPZIONE	IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10 o 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" due giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso. L'indice di riferimento è amministrato da European Banking Federation.
SPREAD APPLICATO ALL'OPZIONE	+ 4,000 p.p.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****SPESE****SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

ISTRUTTORIA	1,500 % dell'importo del finanziamento minimo 599,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 18/08/2021

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	370,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	2,75 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	110,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	300,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	800,00 Euro
CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV	100,00 Euro
CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93	0,00 Euro
RINNOVAZIONE IPOTECARIA	150,00 Euro
FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	160,00 Euro
FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)	
FINO A 10 UNITA'	300,00 Euro
DA 11 A 50 UNITA'	800,00 Euro
OLTRE 50 UNITA'	1.200,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	7,66 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

## PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale costante.
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.

Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,5000	10	988,86	-	-
3,5000	15	714,88	-	-
3,5000	20	579,96	-	-
3,5000	25	500,62	-	-
3,5000	30	449,04	-	-

(\*) 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 piu' ampia ipotizzabile (fino a 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 [www.bper.it/trasparenza](http://www.bper.it/trasparenza).

**SERVIZI ACCESSORI**

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

**POLIZZA "RIPARA CASA NEW"**

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, la "**Ripara Casa new**" è una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione comprese le pertinenze (garage / cantine), con esclusione di immobili in fase di costruzione e immobili costruiti in larga percentuale con materiale infiammabile (es. case in legno/bioedilizia). Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. Sono previste in via opzionale anche le garanzie "furto" e "terremoto". Non è possibile assicurare più immobili con la stessa polizza. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

La polizza multirischi "Ripara Casa new" offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e prevede queste garanzie:

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sotto-limiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
- **Terremoto** (opzionale); garanzia prestata al fabbricato e al contenuto solo se gli stessi sono assicurati contro i danni da incendio. La somma assicurata è pari al 70% della somma assicurata riportata nella partita "fabbricato" della sezione incendio. La somma assicurata "contenuto" è pari al 100% della somma assicurata riportata alla partita "incendio contenuto" della sezione incendio. E' prevista l'applicazione di franchigie e minimi non indennizzabili come descritto nel fascicolo informativo.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

<b>MASSIMALE</b> (valore di ricostruzione a nuovo)	<b>PREMIO ANNUO</b> (comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto)
150.000	195,00 Euro
220.000	273,00 Euro
300.000	315,00 Euro
400.000	375,00 Euro
500.000	400,00 Euro
600.000	425,00 Euro
700.000	450,00 Euro
800.000	475,00 Euro
900.000	500,00 Euro
1.000.000	525,00 Euro

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

Esemplificazione del costo del premio annuo ricorrente e costante, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 5.018,75,

durata 25 anni: Euro 7.658,05,

durata 30 anni: Euro 11.262,71.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

## 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 15 giorni dalla richiesta. **Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>          Ultime 2 buste paga          Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione          (Ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)          Certificazione Unica          (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi          (Certificazione Unica degli ultimi due anni se lavoratore stagionale)          Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>          Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati          Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati          Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)          Situazione contabile intermedia dell'anno in corso          Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione          Ultima Certificazione Unica (se non presentata Dichiarazione dei redditi)          Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>          Almeno uno dei seguenti documenti:          Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)          Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazione dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

### DOCUMENTAZIONE TECNICA

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 18/08/2021

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:

copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## **ALTRO - CASI PARTICOLARI**

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con accollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di accollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcun preavviso e 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.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

**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**

30 giorni.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Via San Carlo 8/20, Modena**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ( [www.bper.it](http://www.bper.it) ) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

**Conciliazione**

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

**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

<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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 18/08/2021

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<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</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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 di stipula del finanziamento alla data di inizio 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. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 18/08/2021

<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. 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" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.