

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI PER LIQUIDITA'

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA

Società cooperativa con sede legale e amministrativa in Modena, via San Carlo n. 8/20
Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese 01153230360 -
Iscrizione all'Albo delle Banche 4932 - Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Telefono 059/2021111 (centralino)– Fax 059/2021333
Sito internet: www.bper.it
Indirizzo e-mail: bpergroup@bper.it

CHE COS'È IL MUTUO

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

Di solito viene richiesto per finanziare generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.

Il mutuo "ipotecario" è garantito da ipoteca su un immobile.

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

Caratteristiche specifiche del MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI

A chi è rivolto	Il Mutuo ipotecario a privati è rivolto a clienti consumatori (parte mutuataria), ed è un finanziamento a medio o lungo termine destinato a finanziare generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.
Cosa fare per attivarlo	Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca
Altri aspetti importanti	<p>Il Mutuo ipotecario a privati viene stipulato, sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario) o di "scrittura privata autenticata" (mutuo ipotecario per leggi speciali) e 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.</p> <p>Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. Le rate sono mensili e hanno scadenza fissa il 15 del mese.</p>
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	Filiali della Banca e/o sito www.bper.it

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso 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.

Il mutuo a tasso fisso ha una durata massima pari a 20 anni. Le condizioni offerte sono pubblicizzate nella parte relativa al mutuo a tasso fisso iniziale.

Mutuo a tasso fisso iniziale

Si tratta di un mutuo 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 mutuo può rimanere a tasso fisso per periodo massimo di 20 anni, mentre la durata massima del finanziamento può arrivare a 30 anni. Dopo la scadenza del periodo iniziale a tasso fisso, infatti, il mutuo prosegue come il "mutuo a tasso variabile con opzione".

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.

Mutuo a tasso variabile con opzione

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

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

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

Con tale tipologia di mutuo a tasso variabile (indicizzato o al parametro Euribor 3 o 6 mesi mmp) è concessa al cliente la possibilità di "trasformare" il tasso applicato al mutuo da variabile a fisso a scadenze e/o condizioni stabilite in contratto.

Il contratto indica le modalità con le quali, durante l'ammortamento del mutuo a tasso variabile, il cliente può richiedere l'applicazione del tasso fisso.

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

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli tipici del mutuo a tasso fisso e quelli del mutuo a tasso variabile.

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 e sul sito della banca www.bper.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO
 A TASSO VARIABILE VANTAGGIO OPZIONE**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 6,62% (*)

Durata 20 anni: 6,57% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,40 punti, senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 6,65% (*)

Durata 20 anni: 6,60% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,40 punti, tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 6,68% (*)

Durata 20 anni: 6,63% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,40 punti, tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato ove non ricomprese.

	VOCI	COSTI		
	Importo massimo finanziabile	Minimo € 20.000,00 Massimo € 350.000,00.		
	Durata	Minima 18 mesi , massima 360 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 18 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.		
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Euribor 3 mesi media mese precedente arrotondata al decimale superiore.		
	Spread massimo (tasso variabile)	Durata complessiva del mutuo	Spread	
		da 19 a 240 mesi	5,400 punti	
		da 241 a 360 mesi	5,650 punti	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.			
Opzione	Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze previste in contratto, di richiedere l'applicazione di un tasso fisso (opzione), per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni. Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni. Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.			

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
 SEZIONE 1.12.40 - MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI PER LIQUIDITA' -
 AGGIORNAMENTO AL 16/05/12

Parametro di riferimento (tasso fisso)	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.	
Spread massimo (tasso fisso)	Durata complessiva del mutuo	Spread
	da 19 a 240 mesi	5,750 punti
	da 241 a 360 mesi	6,000 punti

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO
 A TASSO FISSO**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 8,60% (*)
Durata 20 anni: 8,67% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 5,75 punti senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 8,63% (*)
Durata 20 anni: 8,69% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 5,75 punti, tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 15 anni: 8,67% (*)
Durata 20 anni: 8,73% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 5,75 punti, tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato ove non ricomprese.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	Minimo € 20.000,00 Massimo € 350.000,00.	
	Durata	Minima 18 mesi , massima 240 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 18 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.	
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua (tasso fisso)	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	
	Parametro di riferimento	IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10, 15 o 20 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" rilevato il giorno 15 e 30 di ogni mese. Il tasso così rilevato si applicherà ai mutui che verranno stipulati a partire dal secondo giorno lavorativo successivo a tali date. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.	
	Spread massimo	Durata complessiva del mutuo da 19 a 240 mesi	Spread 5,750 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.	
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.	

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO
A TASSO FISSO INIZIALE VANTAGGIO OPZIONE**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso fisso iniziale per 5 anni

Durata 15 anni: 7,23% (*)

Durata 20 anni: 7,09% (*)

Tasso fisso iniziale per 10 anni

Durata 15 anni: 8,14% (*)

Durata 20 anni: 7,93% (*)

Tasso fisso iniziale per 15 anni

Durata 15 anni: 8,60% (*)

Durata 20 anni: 8,48% (*)

Tasso fisso iniziale per 20 anni

Durata 20 anni: 8,67% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 5,75 punti per la componente fissa e l'Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,40 punti per l'opzione al tasso variabile, senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso fisso iniziale per 5 anni

Durata 15 anni: 7,27% (*)

Durata 20 anni: 7,12% (*)

Tasso fisso iniziale per 10 anni

Durata 15 anni: 8,17% (*)

Durata 20 anni: 7,96% (*)

Tasso fisso iniziale per 15 anni

Durata 15 anni: 8,63% (*)

Durata 20 anni: 8,51% (*)

Tasso fisso iniziale per 20 anni

Durata 20 anni: 8,69% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 5,75 punti per la componente fissa e l'Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,40 punti per l'opzione al tasso variabile tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso fisso iniziale per 5 anni

Durata 15 anni: 7,30% (*)

Durata 20 anni: 7,15% (*)

Tasso fisso iniziale per 10 anni

Durata 15 anni: 8,21% (*)

Durata 20 anni: 7,99% (*)

Tasso fisso iniziale per 15 anni

Durata 15 anni: 8,67% (*)

Durata 20 anni: 8,55% (*)

Tasso fisso iniziale per 20 anni

Durata 20 anni: 8,73% (*)

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 5,75 punti per la componente fissa e l'Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,40 punti per l'opzione al tasso variabile tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato ove non ricomprese.

	VOCI	COSTI		
	Importo massimo finanziabile	Minimo € 20.000,00 Massimo € 350.000,00.		
	Durata	Minima 18 mesi , massima 360 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 18 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.		
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua (tasso fisso) in ipotesi di durata complessiva di 360 mesi	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula		
	Parametro di riferimento	IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10, 15 o 20 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" rilevato il giorno 15 e 30 di ogni mese. Il tasso così rilevato si applicherà ai mutui che verranno stipulati a partire dal secondo giorno lavorativo successivo a tali date. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.		
	Spread massimo (tasso fisso)	Durata complessiva del mutuo	Spread	
		da 19 a 240 mesi	5,750 punti	
		da 241 a 360 mesi	6,000 punti	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.		
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile dopo periodo iniziale a tasso fisso)	Euribor 3 mesi media mese precedente arrotondata al decimale superiore.		
	Spread massimo (tasso variabile)	Durata complessiva del mutuo	Spread	
		da 19 a 240 mesi	5,400 punti	
		da 241 a 360 mesi	5,650 punti	
Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.			
Opzione	Decorso il periodo iniziale a tasso fisso, il mutuo prosegue automaticamente a tasso variabile. Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze previste in contratto, di richiedere l'applicazione di un tasso fisso (opzione), per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni. Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni. Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.			

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

		VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,60% dell'importo del finanziamento (min. € 350,00 max € 750,00)	
		Perizia tecnica	nel caso di immobili abitativi singoli in costruzione la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie del SERVIZIO FINANZIAMENTI SPECIALI della Banca al costo di:	
			Importo mutuo	Costo perizia
			fino a € 100.000,00	€ 250,00
			fino a € 250.000,00	€ 450,00
			fino a € 500.000,00	€ 800,00
			fino a € 1.000.000,00	€ 1.000,00
	fino a € 2.500.000,00		€ 1.600,00	
	fino a € 5.000.000,00		€ 2.500,00	
	fino a € 10.000.000,00		€ 5.000,00	
	Oltre € 10.000.000,00		€ 8.000,00	
	Per ogni sopralluogo successivo: fino a 10 unità immobiliari € 180,00 oltre 10 unità immobiliari € 250,00			
	Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 150,00		
	Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00		
Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00			
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00		
	Incasso rata	€ 2,75 cadauna		
	Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazioni periodiche	€ 1,33	
		Recupero spese invio quietanza	€ 0,75	
		Invio sollecito di pagamento	€ 5,00 cadauno	
	Variazione/Restrizione ipoteca	Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa amministrativa):	€ 110,00	
		Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia):	€ 250,00	
		Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ.	€ 100,00	
		Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis DLGS n. 385/1993	€ 0,00	
		Rinnovazione ipotecaria	€ 150,00	
Frazionamento ipoteca mutui fondiari (spesa amministrativa)		€ 160,00		
Frazionamenti: (spesa di perizia)				
Fino a 10 unità	€ 300,00			
Da 11 a 50 unità	€ 800,00			
Oltre 50 unità	€ 1.200,00			

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
 SEZIONE 1.12.40 - MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI PER LIQUIDITA' -
 AGGIORNAMENTO AL 16/05/12

	Accollo mutuo	€ 110,00	
	Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
	Altre spese	Certificazione competenze	€ 7,66
		Elaborazione di conteggi	€ 25,00
		Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 10,00
		Rinegoziazione del tasso	€ 0,00
		Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 30,00
		Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (a minuta contrattuale predisposta)	€ 50,00
		Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00
	Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	Mutui a tasso variabile: 2,00% dell'importo rimborsato anticipatamente; Mutui a tasso fisso: 3,00% dell'importo rimborsato anticipatamente.	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese	
	Tipologia di rata	Rata costante	
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza fissa il 15 del mese	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

	Data	Valore
Euribor 3 mesi lettera Media mese precedente	01/05/2012	0,800
	01/04/2012	0,900
	01/03/2012	1,100
	01/02/2012	1,300

	Data	Valore
Tasso di riferimento BCE Parametro con rilevazione puntuale	14/12/2011	1,000
	09/11/2011	1,250
	13/07/2011	1,500
	13/04/2011	1,250

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

	Data	Valore
IRS 5y/6 mesi lettera Parametro con rilevazione puntuale	15/05/2012	1,400
	28/04/2012	1,500
	14/04/2012	1,500
	30/03/2012	1,600

	Data	Valore
IRS 10y/6 mesi lettera Parametro con rilevazione puntuale	15/05/2012	2,000
	28/04/2012	2,300
	14/04/2012	2,300
	30/03/2012	2,400

	Data	Valore
IRS 15y/6 mesi lettera Parametro con rilevazione puntuale	15/05/2012	2,300
	28/04/2012	2,600
	14/04/2012	2,600
	30/03/2012	2,700

	Data	Valore
IRS 20y/6 mesi lettera Parametro con rilevazione puntuale	15/05/2012	2,400
	28/04/2012	2,700
	14/04/2012	2,600
	30/03/2012	2,700

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).

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 (*)
6,200	10	€ 1.120,28	€ 1.204,86	€ 1.039,34
6,200	15	€ 854,70	€ 954,32	€ 761,22
6,200	20	€ 728,02	€ 839,33	€ 625,01
6,200	25	€ 656,58	€ 777,68	€ 545,48
6,200	30	€ 612,47	€ 741,92	€ 494,25

(*) 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.bper.it/trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio "RiparaCasa"	
Compagnia assicuratrice	ARCA ASSICURAZIONI
Premio	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
Descrizione	RiparaCasa di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. 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. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto".
Garanzie	RiparaCasa è una polizza che 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 che prevede queste garanzie: <ul style="list-style-type: none"> - 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 ed è prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

RIPARACASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard)

<i>MASSIMALI (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)</i>	PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)
150.000	€ 195
200.000	€ 235
300.000	€ 315
400.000	€ 375
500.000	€ 400
600.000	€ 425
700.000	€ 450
800.000	€ 475
900.000	€ 500
1.000.000	€ 525
1.200.000	€ 575
1.400.000	€ 625
1.600.000	€ 675
1.800.000	€ 725
2.000.000	€ 775

Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio unico anticipato ARCA EMME 10, ARCA EMME GLOBALE	
Compagnia assicuratrice	ARCA VITA
Premio	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
Descrizione	ARCA EMME 10, ARCA EMME GLOBALE garantiscono il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio rispettivamente entro i primi 10 anni o per tutta la durata del mutuo.
Garanzie	Morte da malattia o infortunio
Durata	10 anni o tutta la durata del mutuo
Capitali assicurati	Debito residuo
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI
(esempio di premio unico anticipato, considerando un mutuo di 100.000€)**

<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<i>Maschio, 40 anni</i>		<i>Femmina, 40 anni</i>	
	ARCA EMME 10	ARCA GLOBALE	ARCA EMME 10	ARCA GLOBALE
20 anni	2.348€	4.489€	1.240€	2.281€
25 anni	2.488€	6.942€	1.313€	3.412€
30 anni	2.571€	10.305€	1.356€	4.979€

Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente MUTUO PROTETTO BASIC																
Compagnia assicuratrice	ARCA VITA															
Premio	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>															
Descrizione	MUTUO PROTETTO BASIC garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio.															
Garanzie	Morte da malattia o infortunio															
Durata	Durata del mutuo															
Capitali assicurati	Debito residuo															
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.															
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di 100.000€)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>DURATA DEL MUTUO</i></th> <th>Maschio, 40 anni</th> <th>Femmina, 40 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15 anni</td> <td>191€</td> <td>104€</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>247€</td> <td>129€</td> </tr> <tr> <td>25 anni</td> <td>327€</td> <td>164€</td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>434€</td> <td>210€</td> </tr> </tbody> </table>	<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni	15 anni	191€	104€	20 anni	247€	129€	25 anni	327€	164€	30 anni	434€	210€
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni														
15 anni	191€	104€														
20 anni	247€	129€														
25 anni	327€	164€														
30 anni	434€	210€														

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Se acquistati attraverso la Banca

Perizia tecnica Crif

Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di €252,08 (€ 208,33 + IVA 21%).

Adempimenti notarili

Da regolarsi con il professionista incaricato.

Assicurazione immobile

Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.

I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.

Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.

La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.

Imposta sostitutiva

0,25% sull'ammontare del finanziamento.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

30 giorni, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

- Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, pagando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e un compenso onnicomprensivo determinato in misura percentuale secondo le seguenti modalità:

Mutui a tasso variabile: 2,00% dell'importo rimborsato anticipatamente;

Mutui a tasso fisso: 3,00% dell'importo rimborsato anticipatamente.

Esempio di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 2,000 per cento su un Mutuo a tasso variabile: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata * commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1000,00
Commissione 2,00%	20,00	20,00
Totale	1.020,00	1.020,00

Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca che, ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

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 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 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 chiedere alla banca.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

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

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

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 Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

Risoluzione e decadenza

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali é concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).

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 (art. 1273 cod. civ.).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Commissione per estinzione anticipata	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. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 120-ter DLGS n. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Elaborazione di conteggi	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa e per tutti i finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscono all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Mutuo fondiario	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.
Mutuo ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Opzione	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso fisso, in luogo di quello variabile, a scadenze prestabilite ed al tasso previsti dal contratto. Il tasso è determinato nella misura del Parametro di riferimento stabilito per la durata del tasso fisso prescelto, maggiorato dello spread, come da contratto.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
Parametro "Euribor"	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3 o 6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferita al mese solare precedente quello di applicazione.
Parametro I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15-20 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" il giorno 15 e 30 di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
Parametro BCE	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo 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	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata Costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Sollecito di pagamento rata	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.
Sospensione pagamento rate	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale su base annua	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dalle banche a categorie omogenee di operazioni creditizie, che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge n. 108/1996 sull'usura, pubblica ogni tre mesi. Il TEGM, aumentato di un quarto, più ulteriori quattro punti percentuali, (semprechè la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non sia superiore a otto punti percentuali) costituisce il tasso soglia, oltre il quale i tassi sono ritenuti usurari.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Prima casa	Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). Inoltre, devono sussistere determinate condizioni: 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. 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; 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. 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.