

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI BPER MUTUO

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, Partita IVA, e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese: 01153230360

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 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, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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 finanziamento a tasso variabile (indicizzato o al parametro Euribor 3 o 6 mesi mmp o al tasso BCE) 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.

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

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

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto (salvo eventuali riduzioni del tasso applicato nel periodo iniziale).

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 30 anni.

Finanziamento a tasso fisso iniziale

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 mutuo può rimanere a tasso fisso per un 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.

Finanziamento a rata costante

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissati nel contratto, mentre l'importo della rata, determinato alla stipula, rimane costante per tutta la durata del finanziamento.

In caso di aumento dei tassi si avrà un allungamento della durata del finanziamento, che però non potrà mai superare la durata massima di 30 anni. Eccezionalmente, qualora la durata massima del finanziamento non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, potrà verificarsi un aumento della rata.

Il finanziamento a rata costante è adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un finanziamento a tasso variabile.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile del numero delle rate, nel caso in cui il tasso di interesse aumenti in modo consistente.

Finanziamento Pro-Tetto (a tasso variabile con tasso massimo)

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

Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate è ridotto dalla fissazione del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione

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

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, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.bper.it

Caratteristiche specifiche di BPER MUTUO	
A chi è rivolto	<p>BPER Mutuo è rivolto a clienti consumatori (parte mutuataria), ed è un finanziamento a medio o lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare generiche esigenze di spesa a garanzia del quale è iscritta ipoteca su immobili residenziali aventi destinazione abitativa o comunque non destinati ad attività produttive; il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.</p> <p>Il Mutuo con surrogazione, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" 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.</p> <p>Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).</p> <p>Ai sensi dell'art. 120-<i>quater</i> DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.</p> <p>La Legge, inoltre, prevede la nullità 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 facoltà 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).</p> <p>La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.</p> <p>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.</p>
Cosa fare per attivarlo	Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca
Altri aspetti importanti	<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 possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali e hanno scadenza fissa il 15 del mese.</p> <p>Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.</p>
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	Filiali della Banca e/o sul sito www.bper.it .

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO BPER MUTUO A TASSO VARIABILE VANTAGGIO OPZIONE		
Per acquisto, costruzione o ristrutturazione	Per surrogazione	
Importo totale del credito:167.620,84 Costo totale del Credito:74.955,56 Importo totale dovuto dal cliente:242.576,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,02 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:72.576,40 Importo totale dovuto dal cliente:242.576,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,85 %	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito:80.415,56 Importo totale dovuto dal cliente:248.036,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,42 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:78.036,40 Importo totale dovuto dal cliente:248.036,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,24 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Vita S.p.A. (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito:86.173,16 Importo totale dovuto dal cliente:253.794,00 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,86 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:83.794,00 Importo totale dovuto dal cliente:253.794,00 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,67 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new", per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 287,88 (importo stimato in relazione ad un Cliente uomo o donna di 40 anni), fornite da Arca Vita S.p.A.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di euro 170.000,00, avente durata di 240 mesi con rata mensile e piano di ammortamento alla francese ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate:

- Per i mutui per acquisto, costruzione e ristrutturazione: € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 425,00 per imposta sostitutiva, € 254,16 per spese di perizia, € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 3,75% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 3,750 p.p. e comunque non inferiore al 3,750%). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
- Per i mutui per surrogazione: € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 3,75% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 3,7500 p.p. e comunque non inferiore al 3,7500%).

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di finalità portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di portabilità tramite surroga, l'importo minimo finanziabile è pari a 40.000 euro.

	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 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.															
	Garanzie accettate	BPER Mutuo a tasso variabile vantaggio opzione è un finanziamento 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. In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto- Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA. 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 di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Per ogni casistica di durata <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore (%)</th> <th>Spread annuo (p.p.)</th> <th>Tasso Minimo (%)</th> <th>Tasso interesse nominale annuo (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euribor 3 mesi</td> <td>-0,300</td> <td>3,750.</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> </tr> <tr> <td>Euribor 6 mesi</td> <td>-0,200</td> <td>3,750.</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> </tr> </tbody> </table> Il tasso di interesse nominale annuo è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)	Euribor 3 mesi	-0,300	3,750.	3,750	3,750	Euribor 6 mesi	-0,200	3,750.	3,750	3,750
	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)												
	Euribor 3 mesi	-0,300	3,750.	3,750	3,750												
	Euribor 6 mesi	-0,200	3,750.	3,750	3,750												
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Euribor 3 o 6 mesi lettera 365, media del mese solare precedente la data di stipula, arrotondato al decimale superiore.															
	Spread (tasso variabile) e tasso minimo	3,750 punti percentuali															
Tasso di interesse di pre-ammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato al momento della stipula del contratto, maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo rilevato al momento della stipula																
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. 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. Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.																
Parametro di riferimento (in caso di esercizio dell'opzione al 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 (in caso di esercizio dell'opzione al tasso fisso)	3,750 punti percentuali
--	--------------------------------

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

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione	Per surrogazione	
Importo totale del credito:167.620,84 Costo totale del Credito:80.297,96 Importo totale dovuto dal cliente:247.918,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,28 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:77.918,80 Importo totale dovuto dal cliente:247.918,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):4,11 %	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
Importo totale del credito:167.620,84 Costo totale del Credito:85.757,96 Importo totale dovuto dal cliente:253.378,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,68 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:83.378,80 Importo totale dovuto dal cliente:253.378,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):4,50 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new fornita da Arca Vita S.p.A. (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00
Importo totale del credito:167.620,84 Costo totale del Credito:91.515,56 Importo totale dovuto dal cliente:259.136,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,13 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:89.136,40 Importo totale dovuto dal cliente:259.136,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):4,94 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new", per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 287,88 (importo stimato in relazione ad un Cliente uomo o donna di 40 anni), fornite da Arca Vita S.p.A.

Gli esempi di TAEG sopra riportati, per mutuo a tasso fisso iniziale per 10 anni, sono riferiti ad un mutuo di € 170.000,00 avente durata di 240 mesi con rata mensile e piano di ammortamento alla francese ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate:

- Per i mutui per acquisto, costruzione e ristrutturazione: € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 425,00 per imposta sostitutiva, € 254,16 per spese di perizia, € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso fisso del 4,000% per i primi 10 anni e un tasso del 4,00% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread del 4,00% e comunque non inferiore al 4,00%) per il periodo a tasso variabile. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
- Per i mutui per surrogazione: € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso fisso del 4,000% per i primi 10 anni e un tasso del 4,00% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p. arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 4,000 p.p. e comunque non inferiore al 4,000%) per il periodo a tasso variabile.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di finalità portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di portabilità tramite surroga, l'importo minimo finanziabile è pari a 40.000 euro.

Durata	<p>Minima 60 mesi, massima 360 mesi, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi; il periodo iniziale a tasso fisso non potrà avere durata superiore a 240 mesi</p> <p>Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dell'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.</p>
Garanzie accettate	<p>BPER Mutuo a tasso fisso iniziale vantaggio opzione è un finanziamento 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.</p> <p>E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile.</p> <p>In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto- Perizia tecnica".</p> <p>Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.</p> <p>Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.</p> <p>L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.</p>
Tasso di interesse nominale annuo (tasso fisso iniziale)	<p>Per durata inferiore o uguale a 20 anni</p> <p>4,000%</p>
Parametro di riferimento (tasso fisso iniziale)	Non previsto
Spread (tasso fisso iniziale)	Non previsto
Tasso di interesse di pre-ammortamento	Se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse nominale annuo del mutuo
Parametro di indicizzazione (tasso variabile dopo periodo iniziale a tasso fisso)	Euribor 3 o 6 mesi lettera 365, media del mese solare precedente la data di stipula, arrotondato al decimale superiore
Spread (tasso variabile dopo periodo iniziale a tasso fisso) e tasso minimo	4,000 punti percentuali
Parametro di riferimento (tasso fisso in caso di esercizio 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.
Spread (tasso fisso in caso di esercizio dell'opzione)	4,000 punti percentuali
Opzione	<p>Decorso il periodo iniziale a tasso fisso, il mutuo prosegue automaticamente a tasso variabile.</p> <p>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.</p> <p>Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9.</p> <p>Pertanto, qualora si optasse per una tipologia di rata trimestrale, semestrale o annuale, è previsto necessariamente un preammortamento tecnico per far coincidere le scadenze delle rate con i mesi di marzo e settembre.</p> <p>L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni.</p> <p>Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.</p>

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO BPER MUTUO A TASSO FISSO

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione	Per surrogazione	
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito: 80.297,96 Importo totale dovuto dal cliente: 247.918,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,28 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito: 77.918,80 Importo totale dovuto dal cliente: 247.918,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,11 %	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito: 85.757,96 Importo totale dovuto dal cliente: 253.378,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,68 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito: 83.378,80 Importo totale dovuto dal cliente: 253.378,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,50 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Vita S.p.A. (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito: 91.515,56 Importo totale dovuto dal cliente: 259.136,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,13 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito: 89.136,40 Importo totale dovuto dal cliente: 259.136,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,94 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new", per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 287,88 (importo stimato in relazione ad un Cliente uomo o donna di 40 anni), fornite da Arca Vita S.p.A.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di € 170.000,00, avente durata di 240 mesi con rata mensile, e piano di ammortamento alla francese ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate:

- Per i mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione: € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 425,00 per imposta sostitutiva, € 254,16 per spese di perizia, € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso fisso del 4,000%. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
- Per i mutui per surrogazione: € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso fisso del 4,000%.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di finalità portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di portabilità tramite surroga, l'importo minimo finanziabile è pari a 40.000 euro.
	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dell'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.

BPER Banca S.p.A.
 SEZIONE 1.12.05 - MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI - BPER MUTUO – AGGIORNAMENTO AL 13/02/18

	Garanzie accettate	<p>BPER Mutuo a tasso fisso è un finanziamento 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.</p> <p>E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile.</p> <p>In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto- Perizia tecnica".</p> <p>Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.</p> <p>Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.</p> <p>L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.</p>
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Per durata inferiore o uguale a 20 anni</p> <p>4,000%</p>
	Parametro di riferimento	Non previsto
	Spread	Non previsto
	Tasso di interesse di pre-ammortamento	Se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse nominale annuo del mutuo

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO
 BPER MUTUO A TASSO VARIABILE BCE**

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione	Per surrogazione	
Importo totale del credito:167.620,84 Costo totale del Credito:74.955,56 Importo totale dovuto dal cliente:242.576,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,02%	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:72.576,40 Importo totale dovuto dal cliente:242.576,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,85%	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito:80.415,56 Importo totale dovuto dal cliente:248.036,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,42%	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito:78.036,40 Importo totale dovuto dal cliente:248.036,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,24%	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Vita S.p.A. (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito:86.173,16 Importo totale dovuto dal cliente:253.794,00 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,86%	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito:83.794,00 Importo totale dovuto dal cliente:253.794,00 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,67%	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new", per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 287,88 (importo stimato in relazione ad un Cliente uomo o donna di 40 anni), fornite da Arca Vita S.p.A.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di € 170.000,00, avente durata di 240 mesi con rata mensile e piano di ammortamento alla francese, ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate:

- Per mutui per costruzione, acquisto o ristrutturazione: € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 425,00 per imposta sostitutiva, € 254,16 per spese di perizia, € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 3,75% (B.C.E. valido dal 16/03/2016, maggiorato dello spread pari a 3,750 p.p. e comunque non inferiore al 3,750%). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali..
- Per mutui per surrogazione: € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 3,75% (B.C.E. valido dal 16/03/2016, maggiorato dello spread pari a 3,75000 p.p. e comunque non inferiore al 3,7500%).

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI								
	Importo massimo finanziabile	Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di finalità portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di portabilità tramite surroga, l'importo minimo finanziabile è pari a 40.000 euro.								
	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dell'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.								
	Garanzie accettate	BPER Mutuo a tasso variabile BCE è un finanziamento 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. In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto- Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA. 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 di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Per ogni casistica di durata <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Parametro BCE</th> <th>Spread annuo (p.p.)</th> <th>Tasso Minimo (%)</th> <th>Tasso interesse nominale annuo (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,000</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> <td>3,7500</td> </tr> </tbody> </table> Il tasso di interesse nominale annuo è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.	Parametro BCE	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)	0,000	3,750	3,750	3,7500
	Parametro BCE	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)						
	0,000	3,750	3,750	3,7500						
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principale determinato tempo per tempo dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (Tasso di riferimento Bce).								
Spread (tasso variabile) e tasso minimo	3,750 punti percentuali									
Tasso di interesse di pre-ammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato al momento della stipula del contratto, maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo									

	Opzione	<p>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.</p> <p>Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. Pertanto, qualora si optasse per una tipologia di rata trimestrale, semestrale o annuale, è previsto necessariamente un preammortamento tecnico per far coincidere le scadenze delle rate con i mesi di marzo e settembre.</p> <p>L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni.</p> <p>Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.</p>
	Parametro di riferimento (in caso di esercizio dell'opzione al tasso fisso)	<p>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.</p>
	Spread (in caso di esercizio dell'opzione al tasso fisso)	<p>3,750 punti percentuali</p>

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO
BPER MUTUO A RATA COSTANTE**

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione	Per surrogazione	
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito: 74.955,56 Importo totale dovuto dal cliente: 242.576,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,02 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito: 72.576,40 Importo totale dovuto dal cliente: 242.576,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,85%	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito: 80.415,56 Importo totale dovuto dal cliente: 248.036,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,42 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito: 78.036,40 Importo totale dovuto dal cliente: 248.036,40 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,23%	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Vita S.p.A. (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito: 86.173,16 Importo totale dovuto dal cliente: 253.794,00 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,86 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito: 83.794,00 Importo totale dovuto dal cliente: 253.794,00 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,66%	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza "Ripara casa new", per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 220.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 287,88 (importo stimato in relazione ad un Cliente uomo o donna di 40 anni), fornite da Arca Vita S.p.A.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di € 170.000,00, avente durata di 240 mesi con rata mensile e piano di ammortamento alla francese, ed include, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate:

- Per i mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione: € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 425,00 per imposta sostitutiva, € 254,16 per spese di perizia, € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 3,75% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 3,750 p.p. e comunque non inferiore al 3,750%). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
- Per i mutui per surrogazione: € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 3,75% (Euribor 3 mesi lett. 365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 3,7500 p.p. e comunque non inferiore al 3,7500%).

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione..

	VOCI	COSTI															
	Importo massimo finanziabile	Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di finalità portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di portabilità tramite surroga, l'importo minimo finanziabile è pari a 40.000 euro.															
	Durata	Iniziale: minima 60 mesi , massima 240 mesi comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 1 mese. Complessiva : al massimo 120 mesi in più della durata iniziale. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 65 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 65 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.															
	Garanzie accettate	BPER Mutuo a rata costante è un finanziamento 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. In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto- Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA. 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 di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Per ogni casistica di durata <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore (%)</th> <th>Spread annuo (p.p.)</th> <th>Tasso Minimo (%)</th> <th>Tasso interesse nominale annuo (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euribor 3 mesi</td> <td>-0,300</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> </tr> <tr> <td>Euribor 6 mesi</td> <td>-0,200</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> <td>3,750</td> </tr> </tbody> </table> Il tasso di interesse nominale annuo è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)	Euribor 3 mesi	-0,300	3,750	3,750	3,750	Euribor 6 mesi	-0,200	3,750	3,750	3,750
	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)												
	Euribor 3 mesi	-0,300	3,750	3,750	3,750												
	Euribor 6 mesi	-0,200	3,750	3,750	3,750												
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 o 6 mesi lett.365 media mese precedente arrotondata al decimale superiore.																
Spread e tasso minimo	3,7500 punti percentuali																
Tasso di interesse di pre-ammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato al momento della stipula del contratto, maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo																

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO
BPER MUTUO “MUTUO PRO – TETTO”**

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione	Per surrogazione	
Importo totale del credito:167.620,84 Costo totale del Credito:136.257,86 Importo totale dovuto dal cliente:303.877,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,54 %	Importo totale del credito:170.000,00 Costo totale del Credito:133.877,80 Importo totale dovuto dal cliente:303.877,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,42 %	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito:144.446,96 Importo totale dovuto dal cliente:312.067,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):4,99 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito:142.067,80 Importo totale dovuto dal cliente:312.067,80 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):4,86 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza “Ripara casa new” fornita da Arca Vita S.p.A. (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile di € 220.000,00
Importo totale del credito: 167.620,84 Costo totale del Credito:152.813,36 Importo totale dovuto dal cliente:320.434,20 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,49 %	Importo totale del credito: 170.000,00 Costo totale del Credito:150.434,20 Importo totale dovuto dal cliente:320.434,20 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,36 %	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 273,00 stimato per la polizza “Ripara casa new”, per un valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile di € 220.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte “Salva mutuo formula annua” di € 287,88 (importo stimato in relazione ad un Cliente uomo o donna di 40 anni), fornite da Arca Vita S.p.A.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di € 170.000,00, avente durata di 360 mesi con rata mensile e piano di ammortamento alla francese ed include, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate:

- Per mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione: € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 425,00 per imposta sostitutiva, € 254,16 per spese di perizia, € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l’invio dell’informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 4,30% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 4,300 p.p. e comunque non inferiore al 4,300%). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l’iscrizione dell’ipoteca ed eventuali penali.
- Per mutui per surrogazione: € 2,75 per spese di incasso singola rata ed € 0,90 per l’invio dell’informativa periodica. Viene applicato un tasso variabile del 4,30% (Euribor 3 mesi lett.365 m.m.p., arrotondato al decimale superiore, riferito al mese di gennaio 2018, maggiorato dello spread pari a 4,300 p.p. e comunque non inferiore al 4,300%).

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall’andamento del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI																																													
	Importo massimo finanziabile	Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di finalità portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. In caso di portabilità tramite surroga, l'importo minimo finanziabile è pari a 40.000 euro.																																													
	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 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.																																													
	Garanzie accettate	BPER Mutuo mutuo "pro – tetto" è un finanziamento 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. In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto- Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA. 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 di interesse nominale annuo	<p>Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.</p> <p>Durata inferiore o uguale a 20 anni e LTV (loan to value) inferiore o uguale al 50%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore (%)</th> <th>Spread annuo (p.p.)</th> <th>Tasso Minimo (%)</th> <th>Tasso interesse nominale annuo (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euribor 3 mesi</td> <td>-0,300</td> <td>3,400</td> <td>3,400</td> <td>3,400</td> </tr> <tr> <td>Euribor 6 mesi</td> <td>-0,200</td> <td>3,400</td> <td>3,400</td> <td>3,400</td> </tr> </tbody> </table> <p>Durata inferiore o uguale a 25 anni e LTV (loan to value) inferiore o uguale al 70%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore (%)</th> <th>Spread annuo (p.p.)</th> <th>Tasso Minimo (%)</th> <th>Tasso interesse nominale annuo (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euribor 3 mesi</td> <td>-0,300</td> <td>3,850</td> <td>3,850</td> <td>3,850</td> </tr> <tr> <td>Euribor 6 mesi</td> <td>-0,200</td> <td>3,850</td> <td>3,850</td> <td>3,850</td> </tr> </tbody> </table> <p>Durata maggiore di 25 anni e/o LTV(loan to value) maggiore del 70% e inferiore a 80%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore (%)</th> <th>Spread annuo (p.p.)</th> <th>Tasso Minimo (%)</th> <th>Tasso interesse nominale annuo (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euribor 3 mesi</td> <td>-0,300</td> <td>4,300</td> <td>4,300</td> <td>4,300</td> </tr> <tr> <td>Euribor 6 mesi</td> <td>-0,200</td> <td>4,300</td> <td>4,300</td> <td>4,300</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tasso massimo: 6,50% Il tasso di interesse nominale annuo è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.</p>	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)	Euribor 3 mesi	-0,300	3,400	3,400	3,400	Euribor 6 mesi	-0,200	3,400	3,400	3,400	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)	Euribor 3 mesi	-0,300	3,850	3,850	3,850	Euribor 6 mesi	-0,200	3,850	3,850	3,850	Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)	Euribor 3 mesi	-0,300	4,300	4,300	4,300	Euribor 6 mesi	-0,200	4,300	4,300	4,300
Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)																																											
Euribor 3 mesi	-0,300	3,400	3,400	3,400																																											
Euribor 6 mesi	-0,200	3,400	3,400	3,400																																											
Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)																																											
Euribor 3 mesi	-0,300	3,850	3,850	3,850																																											
Euribor 6 mesi	-0,200	3,850	3,850	3,850																																											
Parametro	Valore (%)	Spread annuo (p.p.)	Tasso Minimo (%)	Tasso interesse nominale annuo (%)																																											
Euribor 3 mesi	-0,300	4,300	4,300	4,300																																											
Euribor 6 mesi	-0,200	4,300	4,300	4,300																																											

BPER Banca S.p.A.
 SEZIONE 1.12.05 - MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI - BPER MUTUO – AGGIORNAMENTO AL 13/02/18

Parametro di indicizzazione	Euribor 3 o 6 mesi lettera 365, media del mese solare precedente la data di stipula, arrotondato al decimale superiore.	
Spread e tasso minimo	Durata inferiore o uguale a 20 anni e LTV (loan to value) inferiore o uguale al 50%	3,400 p.p.
	Durata inferiore o uguale a 25 anni e LTV (loan to value) inferiore o uguale al 70%	3,850 p.p.
	Durata maggiore di 25 anni e/o LTV (loan to value) maggiore di 70% e inferiore a 80%	4,300 p.p.
Tasso di interesse di pre-ammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato al momento della stipula del contratto, maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Se previsto preammortamento, corrisponde al tasso di interesse annuo del mutuo	

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

		VOCI	COSTI																		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<ul style="list-style-type: none"> per acquisto, costruzione o ristrutturazione: 1% dell'importo del finanziamento (min. € 599,00) per surrogazione: € 0,00 																		
		Perizia tecnica Crif Service S.p.A. Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al Perito incaricato alla conclusione della perizia	Euro 208,33 + IVA Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.																		
		Perizia tecnica effettuata dalla banca Per sopralluoghi fuori dall'usuale operatività della Banca sarà applicato un rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della banca.	Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Service S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, il servizio è fornito dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di: <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Importo mutuo</th> <th>Costo perizia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a € 100.000,00</td> <td>€ 250,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 250.000,00</td> <td>€ 450,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 500.000,00</td> <td>€ 800,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 1.000.000,00</td> <td>€ 1.000,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 2.500.000,00</td> <td>€ 1.600,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 5.000.000,00</td> <td>€ 2.500,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 10.000.000,00</td> <td>€ 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>Oltre € 10.000.000,00</td> <td>€ 8.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	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
		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																				
Perizie per immobili con particolari caratteristiche (tipologiche, dimensionali, ecc.) o per stime inerenti più immobili (valutazioni complesse, ecc.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca.																				
Perizia tecnica effettuata dalla banca	fino a 10 unità immobiliari € 180,00																				
Sopralluogo per erogazioni a stato avanzamento lavori	oltre 10 unità immobiliari € 250,00																				
Commissione per intermediari del credito a carico del cliente	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,00%.																				
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00																			
	Incasso rata	€ 2,75 cadauna																			
	Invio comunicazioni:																				
	Recupero spese per invio comunicazioni periodiche	Postale in formato cartaceo : € 0,90 On-line attraverso Smartweb: € 0,00																			
	Recupero spese per invio quietanza (in forma cartacea)	€ 0,75																			
	Invio sollecito di pagamento (in forma cartacea)	€ 5,00 cadauno																			

	Altro:	
	Variazione / Restrizione ipoteca	Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione: Spesa perizia: € 250,00 Spese amministrative: € 110,00
		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 (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
		Spesa a carico dell'accollante nel caso di accollo del mutuo € 110,00
		Certificazione competenze € 7,66
	Variazioni contrattuali di qualsiasi natura € 0,00	
	Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale Non applicabile	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese. Limitatamente ai mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
	Tipologia di rata	Rata costante. Limitatamente ai mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale costante.
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale, con scadenza fissa il 15 del mese

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.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100,00,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,750%	10	€ 1.000,61	€ 1.079,07	€ 1.000,61
3,750%	15	€ 727,22	€ 817,57	€ 727,22
3,750%	20	€ 592,89	€ 692,25	€ 592,89
3,750%	25	€ 514,13	€ 621,17	€ 514,13
3,750%	30	€ 463,12	€ 576,99	€ 463,12

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet 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.

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, 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 "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 nel seguito una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)	PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)
150.000	€ 195
220.000	€ 273
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

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 ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito 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

Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
Adempimenti notarili	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione: da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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. Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.
Imposta sostitutiva	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - 0,25% dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131; - 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione: 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.
Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva

Disponibilità dell'importo

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.:

- "Salva Mutuo Formula Annuua" che 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 €170.000 :

durata 15 anni: € 223,01,
durata 20 anni: € 287,88,
durata 25 anni: € 378,99,
durata 30 anni: € 502,15.

- "Salva Mutuo Formula Unica" che 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.

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

durata 20 anni: € 5.195,75,
durata 25 anni: € 7.988,66,
durata 30 anni: € 11.852,90.

- "Salva Mutuo 10 Formula Unica" che 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 €170.000 :

durata 20 anni: € 2.703,28,
durata 25 anni: € 2.864,17,
durata 30 anni: € 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 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.

Per ciascuno dei RICHIEDENTI Ed eventuali GARANTI	Documenti Anagrafici		Fonte
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Carta d'identità/Passaporto ✓ Codice fiscale/Tessera Sanitaria ✓ Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale ✓ Certificato di matrimonio/stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti) • Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso) 		[Anagrafe] [Agenzia delle Entrate] [Anagrafe] [Anagrafe] [Anagrafe]
	Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:		
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Estratto dell'atto di matrimonio 		[Comune]
	Solo se cittadino extracomunitario:		
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Copia integrale del permesso/carta di soggiorno in corso di validità 		[Anagrafe]
	Documenti Redditali		Fonte
	Se lavoratore DIPENDENTE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ultime 2 buste paga ✓ Ultimo modello CUD ✓ Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati ✓ Attestato di Servizio (solo per contratti di lavoro diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga) ✓ Copia del contratto di lavoro/contratti a progetto (solo se lavoratore atipico) 	[Datore di lavoro] [Datore di lavoro] [CAF/Commercialista] [Datore di lavoro] [Datore di lavoro]
	Se lavoratore AUTONOMO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Iscrizione CCIAA ✓ Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica ✓ Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica) 	[CAF/Commercialista] [CAF/Commercialista] [CAF/Commercialista]
	Se IMPREDITORI e/o SOCI DI SOCIETA'	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modello UNICO persona fisica ✓ Modello UNICO Società di Persone ✓ Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) ✓ Situazione contabile intermedia dell'anno in corso ✓ Visura Camerale 	[CAF/Commercialista] [CAF/Commercialista] [Commercialista] [Commercialista] [Commercialista]
Se PENSIONATO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) ✓ Modello CUD ✓ Modello 730 	[INPS] [INPS] [CAF/Commercialista]	
Altra Documentazione		Fonte	
Se non già clienti:			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ E/C ultimi tre mesi 		[Banca]	
Se in affitto:			
Contratto di affitto		[Proprietario di casa]	
<ul style="list-style-type: none"> • Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva 			

Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	
<p>Situazione reddituale</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Professione principale ✓ Anzianità di servizio ✓ Retribuzione annua netta ✓ N. mensilità ✓ Tipo contratto ✓ Datore di lavoro ✓ Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER ✓ Descrizione altre entrate continuative (importo annuo/scadenza) <p>Uscite continuative:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Situazione altre banche (debito residuo/scadenza/rate annue) ✓ Importo annuo/scadenza altri debiti (spese cond.li, finanziarie, ecc...) <p>Situazione familiare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ N. componenti nucleo familiare ✓ Reddito annuo nucleo familiare ✓ Patrimonio nucleo familiare ✓ Altre spese fisse <p>Situazione abitativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Affitto/proprietà/a titolo gratuito/altro 	
Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Titolo di provenienza del bene ✓ Copia del compromesso o copia della proposta di acquisto accettata o, in difetto, dichiarazione del cliente in merito al prezzo di acquisto e al piano finanziario dell'operazione ✓ Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre ✓ Planimetrie catastali (se fabbricato) ✓ Estratto di mappa (se area nuda) ✓ Consultazione attuale del Catasto Fabbricati ✓ Certificazione energetica ✓ Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto 	
<p>Se immobile in costruzione/ristrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copia del permesso di costruire o DIA /SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione ✓ Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA/SCIA ✓ Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA/SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato ✓ Preventivo lavori dell'impresa esecutrice 	
Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo ✓ Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca ✓ Copia della nota di iscrizione ipotecaria 	<p>[Banca Originaria]</p> <p>[Banca Originaria]</p> <p>[Banca Originaria]</p>

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

[Legenda:

- ✓ Documenti obbligatori
- Documenti obbligatori solo su richiesta esplicita della banca]

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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.

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 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.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario – ABF disponibile sul sito internet della Banca (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 Bancario Finanziario (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	
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.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) 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.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Prima casa	<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	<p>Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente.</p> <p>La rata di ammortamento è composta da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
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 annuo	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)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria di operazioni corrispondente, aumentarlo di un quarto e aggiungere 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), e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
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.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
Valore immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.