

## MUTUO CHIROGRAFARIO ACQUISTO IMMOBILE RESIDENZIALE A TASSO VARIABILE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

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

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

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

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

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

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

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

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

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

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

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

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

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

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

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

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

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

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare chirografario a consumatori è un finanziamento la cui durata va da un minimo di 6 a un massimo di 120 mesi finalizzato all'acquisto di immobile con destinazione abitativa/residenziale.

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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

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

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

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

Finanziamenti denominati in valuta estera

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

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

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

Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del paese in cui ha la residenza al momento della conclusione del contratto) rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione, incide sull'importo totale dovuto.

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

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

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

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

**CARATTERISTICHE SPECIFICHE****A chi è rivolto**

Il **Mutuo chirografario per acquisto immobile residenziale** è rivolto a persone fisiche (parte mutuataria) che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta. Il mutuo chirografario a consumatori è un finanziamento destinato all'acquisto di immobili residenziali.

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

**Altri aspetti importanti**

Il **Mutuo chirografario per acquisto immobile residenziale** viene stipulato, sotto forma di "scrittura privata per corrispondenza commerciale" e può essere assistito da garanzie reali (pegno o privilegio) e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

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

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

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

<b>Importo totale del credito:</b> 168.300,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 74.191,50 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 242.491,50 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 8,0400%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
--	---

<b>Importo totale del credito:</b> 168.300,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 75.868,54 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 244.168,54 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 8,2900%	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.
--	---

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	120 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	7,500 %
ISTRUTTORIA	1.700,00 Euro
INCASSO RATA	2,75 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA FACOLTATIVA	1.677,04 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali.

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

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	250.000,00 Euro
DURATA	
MINIMA	6 mesi
MASSIMA	120 mesi
COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO 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' giovane.

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

## GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento può essere assistito da garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

L'immobile può essere ubicato nel territorio della Repubblica Italiana e in ogni altro stato dell'Unione Europea.

**TASSI DISPONIBILI**

## TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO

7,500 %

Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.

Il tasso di interesse è calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.

In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.

## INDICE DI RIFERIMENTO

EURIBOR 3 MESI LET.360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 SUP.

L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)

## VALORE INDICE DI RIFERIMENTO

+ 0,000 %

## SPREAD AMMORTAMENTO

+ 7,500 p.p.

## TASSO MINIMO AMMORTAMENTO

7,500 %

## TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO

7,500 %

Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.

Il tasso di interesse di preammortamento è calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.

In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.

## INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO

EURIBOR 3 MESI LET.360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 SUP.

L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)

## VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO

+ 0,000 %

## SPREAD PREMMORTAMENTO

+ 7,500 p.p.

## TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO

7,500 %

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

ISTRUTTORIA	1,000 % dell'importo del finanziamento minimo 450,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	2,75 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	7,66 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale

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

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,5000	5	2.003,79	2.063,50	2.003,80
7,5000	10	1.187,02	1.274,82	1.187,02

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

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

**SERVIZI ACCESSORI**

Non previsti

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

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Non previsto.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

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

**ALTRO**

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

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, la polizza assicurativa di Arca Vita S.p.A.

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

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

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

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

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

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta. **Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

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

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

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

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

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

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

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

### DOCUMENTAZIONE TECNICA

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 02/08/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:

copia di atto costitutivo del Fondo

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

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

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

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

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

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

## **ALTRO - CASI PARTICOLARI**

### **Surroghe attive**

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

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

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

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

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

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

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

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

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

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

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

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

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

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

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

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

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

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore 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

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Chirografario</b>	Il mutuo stipulato sotto forma di scrittura privata per corrispondenza commerciale.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 02/08/2022

<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.