

**MUTUO IPOTECARIO IMMOBILI NON RESIDENZIALI A CONSUMATORI PER LIQUIDITA' A TASSO FISSO
INIZIALE VANTAGGIO OPZIONE****INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****BPER Banca S.p.A.**

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

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

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

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

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

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

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

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

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

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

CHE COS'E' IL MUTUO

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

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

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

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

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI**Finanziamento a tasso fisso iniziale vantaggio opzione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

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

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

Si tratta di un finanziamento a medio o lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare generiche esigenze di spesa a garanzia del quale e' iscritta ipoteca su immobili aventi destinazione produttiva o comunque non destinati ad abitazione.

Il finanziamento puo' essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca. Il Mutuo con surrogazione, in particolare, realizza l'istituto della portabilita' consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo). Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

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

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

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

Altri aspetti importanti

Il **Mutuo ipotecario a consumatori per liquidità** viene stipulato, sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario) o di "scrittura privata autenticata" (mutuo ipotecario per leggi speciali) e può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

In particolare, con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato.

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

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

| | |
|--|---|
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,8500% | Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,2100% | Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,1100% | Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento. |

PER SURROGAZIONE

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,6700% | Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,0100 % | Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,8900% | Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento. |

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

| | |
|--|---|
| IMPORTO FINANZIAMENTO | 170.000,00 Euro |
| DURATA | 360 mesi |
| PERIODICITA' DELLA RATA | MENSILE |
| TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO | RATA COSTANTE FRANCESE |
| TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO INIZIALE | 5,500 % |
| ISTRUTTORIA | 2.550,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993 |
| IMPOSTA SOSTITUTIVA | 425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993 |
| SPESE DI PERIZIA | 280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993 |
| INCASSO RATA | 2,75 Euro |
| RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE | 0,90 Euro |
| GESTIONE PRATICA | 0,00 Euro annuali |
| POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO | 6.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore. |
| POLIZZA FACOLTATIVA | 13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore. |

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

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

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile e' determinato in funzione della tipologia di immobile oggetto di ipoteca secondo la seguente griglia, e comunque non superiore a 350.000 euro:

| Categoria immobili | Importo massimo finanziabile |
|---|--|
| Fabbricati / terreni ad uso agricolo | 70% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia |
| Immobili a destinazione servizi | 70% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia |
| Immobili a destinazione turistico - commerciale | 65% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia |
| Immobili a destinazione produttiva | 60% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia |
| Terreni edificabili | 50% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia |

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

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

DURATA

| | |
|--|----------|
| MINIMA | 60 mesi |
| MASSIMA | 360 mesi |
| COMPRENSIVA 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.

TASSI DISPONIBILI

| | |
|---|--|
| TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO INIZIALE | 5,500 % |
| DURATA TASSO INIZIALE | 240 Mesi |
| TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO | 5,000 % |
| | 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. |
| INDICE DI RIFERIMENTO | EURIBOR 3 MESI LET.360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 SUP. |
| VALORE INDICE DI RIFERIMENTO | - 0,400 % |
| SPREAD AMMORTAMENTO | + 5,000 p.p. |
| TASSO MINIMO AMMORTAMENTO | 5,000 % |

| | |
|---|---|
| OPZIONE | <p>Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze e nei termini previsti in contratto, di richiedere gratuitamente l'applicazione di un tasso fisso (opzione) per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni, salvo il caso di minore durata residua del finanziamento.</p> <p>Il tasso applicato sarà pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread.</p> <p>Terminato il periodo a tasso fisso, il cliente ha la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nei termini e con le modalità di cui sopra; nell'ipotesi in cui il cliente non dovesse avvalersene il finanziamento proseguirà a tasso variabile.</p> |
| INDICE DI RIFERIMENTO PER DETERMINARE IL TASSO DELL'OPZIONE | IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10 o 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" due giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso. |
| SPREAD APPLICATO ALL'OPZIONE | + 5,000 p.p. |
| MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA | SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA |
| MAGGIORAZIONE MORA | + 3,000 p.p. |

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

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

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 01/10/2020

| | |
|--|---|
| FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI | 370,00 Euro |
| OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI | 380,00 Euro |
| COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE | Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 % |
| CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA) | 150,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 |
| CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA) | 0,00 Euro |
| CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE | 0,00 Euro |
| SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO | |
| GESTIONE PRATICA | 0,00 Euro annuali |
| INCASSO RATA | 2,75 Euro |
| INVIO COMUNICAZIONI | |
| RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE | 0,90 Euro |
| RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE | 0,00 Euro |
| RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) | 0,75 Euro |
| INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) | 5,00 Euro |
| VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) | 110,00 Euro |
| VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA) | |
| SINGOLA | 250,00 Euro |
| MULTIPLA | 300,00 Euro |
| PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA | 800,00 Euro |
| CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV | 100,00 Euro |
| CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 | 0,00 Euro |
| RINNOVAZIONE IPOTECARIA | 150,00 Euro |
| FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) | 160,00 Euro |
| FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA) | |
| FINO A 10 UNITA' | 300,00 Euro |
| DA 11 A 50 UNITA' | 800,00 Euro |
| OLTRE 50 UNITA' | 1.200,00 Euro |
| SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO | 110,00 Euro |
| CERTIFICAZIONE COMPETENZE | 7,66 Euro |
| VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA | 0,00 Euro |

RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE 30,00 Euro

RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA) 50,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE

Non applicabile qualora il finanziamento sia finalizzato all'acquisto /ristrutturazione dell'immobile adibito allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte della persona fisica.
Per finanziamenti destinati ad altre finalità:
3,000 % del capitale rimborsato anticipatamente

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

CALCOLO INTERESSI AMMORTAMENTO anno commerciale 360/360
 CALCOLO INTERESSI PREAMMORTAMENTO anno commerciale 360/360
 CALCOLO INTERESSI DI MORA anno civile 365/365 (366 se bisestile)
 PERIODICITA' INVIO RENDICONTO annuale
 PERIODICITA' INVIO DOCUMENTO DI SINTESI annuale

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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| 5,0000 | 10 | 1.060,66 | - | - |
| 5,0000 | 15 | 790,79 | - | - |
| 5,0000 | 20 | 659,96 | - | - |
| 5,0000 | 25 | 584,59 | - | - |
| 5,0000 | 30 | 536,82 | - | - |

(*) 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.

SERVIZI ACCESSORI

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

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

POLIZZA "TUTELA ATTIVITA' NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, "**Tutela Attività New**" copre il rischio di incendio dell'unità immobiliare di proprietà dell'assicurato, costituita da locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale, intellettuale o ricreativo, finalizzata o meno alla produzione di reddito, e la responsabilità civile della proprietà. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

Le garanzie offerte sono:

- **Incendio:** indennizza i danni materiali e diretti subiti dai beni assicurati in conseguenza di incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppio, caduta di aeromobili, urto di veicoli stradali, bang sonico, guasti, spese di demolizione e sgombero (massimale assicurabile € 2.000.000,00). Relativamente alle unità immobiliari costruite o in fase di manutenzione ordinaria la garanzia viene estesa agli eventi atmosferici, agli eventi sociopolitici, fumo, acqua condotta (max. € 2.500,00), ricerca e riparazione guasti (max. € 2.500,00) e fenomeni elettrici (max. € 2.500,00).
- **Responsabilità Civile:** mantiene indenne l'assicurato di quanto lo stesso sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di fatti accidentali verificatisi in relazione alla proprietà dell'unità immobiliare descritta in polizza (con un massimale di € 500.000). Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

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) | PREMIO ANNUO |
|---|---------------------|
| 150.000 | 146,00 Euro |
| 220.000 | 200,00 Euro |
| 300.000 | 261,00 Euro |
| 400.000 | 338,00 Euro |
| 500.000 | 415,00 Euro |
| 600.000 | 492,00 Euro |
| 700.000 | 569,00 Euro |
| 800.000 | 646,00 Euro |
| 900.000 | 723,00 Euro |
| 1.000.000 | 800,00 Euro |

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

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it 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.

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

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

POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"

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

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

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

POLIZZA "SALVA MUTUO 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.

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

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"

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

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

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it 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

| | |
|-------------------------------|--|
| ADEMPIMENTI NOTARILI | 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 | Opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari allo 0,25% sull'ammontare del finanziamento. 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 | 30 giorni , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva. |
| DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO | Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. |

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

La parte finanziata ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e la commissione onnicomprensiva così come definita al paragrafo "principali condizioni economiche".

Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 0,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

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

| LEGENDA | RIMBORSO TOTALE | RIMBORSO PARZIALE |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| Importo | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Commissione 0,00% | 0,00 | 0,00 |
| Totale | 1.000,00 | 1.000,00 |

Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 3,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

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

| LEGENDA | RIMBORSO TOTALE | RIMBORSO PARZIALE |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| Importo | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Commissione 3,00% | 30,00 | 30,00 |
| Totale | 1.030,00 | 1.030,00 |

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

Reclami

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

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

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, 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 BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

Risoluzione e decadenza

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

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

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

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

LEGENDA

| | |
|--|--|
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.). |
| 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. |
| Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale | 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. |
| 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. |
| Indice di riferimento | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| 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. |
| 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 | Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni: a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano. b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare. c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto. |
| 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 | Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze 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). |
| Rata costante | La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Rata decrescente | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate. |
| Sollecito di pagamento | 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 agli indici di riferimento. |
| 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. 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). |
| Tasso fisso | Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento. |
| Tasso variabile | Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento 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 dell'indice di riferimento applicato. |
| Tasso massimo | Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento. |
| Valore dell'immobile | Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita. |