

**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.

**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.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

**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.

**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.

**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<br><b>Costo totale del credito:</b> 74.191,50 Euro<br><b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 242.491,50 Euro<br><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<br><b>Costo totale del credito:</b> 75.966,03 Euro<br><b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 244.266,03 Euro<br><b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 8,3000% | 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   | 10 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  | 1.774,53 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        |
| 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.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

|                    |   |
|--------------------|---|
| 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.<br>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 %<br><br>Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.<br>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.<br>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.<br>L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)  |
| VALORE INDICE DI RIFERIMENTO                 | - 0,500 %  |
| SPREAD AMMORTAMENTO                          | + 7,500 p.p.   |
| TASSO MINIMO AMMORTAMENTO                    | 7,500 %  |
| TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO        | 7,500 %<br><br>Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.<br>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.<br>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 PREAMMORTAMENTO        | EURIBOR 3 MESI LET.360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 SUP.<br>L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)  |
| VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO | - 0,500 %  |
| SPREAD PREAMMORTAMENTO                       | + 7,500 p.p.   |
| TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO                 | 7,500 %  |

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

|   |  |
|---|--|
| ISTRUTTORIA   | 2,000 % 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.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

**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 più 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



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

**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>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b> | Non previsto.   |
| <b>REGIME FISCALE</b>         | <p>I contratti di finanziamento sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposta di bollo e imposta di registro, in caso d'uso).</p> <p>Nel caso in cui i predetti rapporti siano regolati in conto corrente, ai fini dell'imposta di bollo potrà essere invocato l'assorbimento del tributo nell'ambito di quanto previsto dal DPR 642/72 art. 13, comma 2-bis, nota 3-ter della Tariffa parte I. Nel caso in cui invece il finanziamento non sia regolato in conto corrente, saranno dovute le imposte di bollo secondo le tariffe vigenti al momento della redazione dei singoli documenti.</p> <p>Qualora venga esercitata l'opzione per il regime fiscale sostitutivo ex Dpr 601/73, l'imposta sostitutiva da addebitare è attualmente pari allo 0,25% sull'ammontare del finanziamento a medio o lungo termine.</p> |





INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

**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.   |



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

**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 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 5 anni: Euro 781,51,

durata 8 anni: Euro 1.354,77,

durata 10 anni: Euro 1.774,53.

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 anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI  | Fonte  |
|---|--|
| Carta d'identità o Passaporto   | Anagrafe   |
| Codice fiscale o Tessera Sanitaria  | Agenzia delle Entrate  |
| Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale  | Anagrafe   |
| Certificato di matrimonio o stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti)   | Anagrafe   |
| Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso e solo su richiesta esplicita della Banca)  | Anagrafe   |
| Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:<br>Estratto dell'atto di matrimonio   | Comune   |
| Solo se cittadino extracomunitario:<br>Copia integrale del permesso o carta di soggiorno in corso di validità   | Anagrafe   |
| Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI  | Fonte  |
| <u>Se lavoratore DIPENDENTE:</u><br>Ultime 2 buste paga<br>Ultimo modello CUD<br>Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati<br>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)<br>Copia del contratto di lavoro o contratti a progetto (solo se lavoratore atipico) | Datore di lavoro<br>Datore di lavoro<br>CAF o Commercialista<br>Datore di lavoro<br><br>Datore di lavoro |
| <u>Se lavoratore AUTONOMO:</u><br>Iscrizione CCIAA<br>Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica<br>Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica)  | CAF o Commercialista<br>CAF o Commercialista<br>CAF o Commercialista                                     |
| <u>Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETÀ:</u><br>Modello UNICO persona fisica<br>Modello UNICO Società di Persone<br>Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)<br>Situazione contabile intermedia dell'anno in corso<br>Visura Camerale   | CAF o Commercialista CAF o<br>Commercialista<br>Commercialista<br>Commercialista<br>Commercialista       |
| <u>Se PENSIONATO:</u><br>Ultimo cedolino pensione (modello OBIS)<br>Modello CUD<br>Modello 730  | INPS<br>INPS<br>CAF o Commercialista   |
| Altra Documentazione  | Fonte  |
| <u>Se non già clienti:</u><br>Estratto Conto ultimi tre mesi  | Banca  |
| <u>Se in affitto:</u><br>Contratto di affitto   | Proprietario di casa   |

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

| Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI |
|--|
|--|

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020

|   |
|---|
| <p><u>Situazione reddituale:</u></p> <p>Professione principale</p> <p>Anzianita' di servizio</p> <p>Retribuzione annua netta</p> <p>Numero mensilita'</p> <p>Tipo contratto</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER</p> <p>Descrizione altre entrate continuative (importo annuo, scadenza)</p> <p><u>Uscite continuative:</u></p> <p>Situazione altre banche (debito residuo, scadenza, rate annue)</p> <p>Importo annuo o scadenza altri debiti (spese condominiali, finanziarie, ecc.)</p> <p><u>Situazione familiare:</u></p> <p>Numero componenti nucleo familiare</p> <p>Reddito annuo nucleo familiare</p> <p>Patrimonio nucleo familiare</p> <p>Altre spese fisse</p> <p><u>Situazione abitativa:</u></p> <p>Affitto, proprieta', a titolo gratuito, altro</p> |
|---|

|  |
|--|
| <p><b>Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca</b></p> <p>Titolo di provenienza del bene</p> <p>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</p> <p>Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre</p> <p>Planimetrie catastali (se fabbricato)</p> <p>Estratto di mappa (se area nuda)</p> <p>Consultazione attuale del Catasto Fabbricati</p> <p>Certificazione energetica</p> <p>Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto</p> <p><u>Se immobile in costruzione o ristrutturazione:</u></p> <p>Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione</p> <p>Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA</p> <p>Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA o SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato</p> <p>Preventivo lavori dell'impresa esecutrice</p> |
|--|

| Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA   | Fonte            |
|--|------------------|
| Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo | Banca Originaria |
| Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca   | Banca Originaria |
| Copia della nota di iscrizione ipotecaria  | Banca Originaria |

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.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

30 giorni.

**Reclami**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Conciliazione**

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

**CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE**

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

**LEGENDA**

|  |  |
|--|--|
| <b>Accollo</b>   | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).   |
| <b>Agente in attività finanziaria</b>  | L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).                     |
| <b>Ammortamento</b>  | Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.  |
| <b>Banca Attiva</b>  | Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.  |
| <b>Banca Passiva</b>   | Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.   |
| <b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b> | È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.  |
| <b>Consumatore</b>   | Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.  |
| <b>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 04/11/2020

|  |  |
|--|--|
| <b>Rata</b>                                  | 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).   |
| <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.  |