INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 17/09/2026

BPER MUTUO A TASSO VARIABILE BCE

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 è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
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 vantaggio opzione

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.
Con tale tipologia di finanziamento a 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.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli tipici del finanziamento a tasso fisso e a tasso variabile.

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.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bper.it

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI
La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.
Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

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), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, 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 78 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.
L'erogazione della somma puo' avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalita'.
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.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE ALLA RICERCA DELL'IMMOBILE: MU-TUO

Mu-tuo si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile residenziale di interesse ma desiderano conoscere, in anticipo, l'importo massimo erogabile dalla Banca per l'acquisto della casa.
La Banca, valutata la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale del cliente nonché il suo grado di solvibilità, rilascia gratuitamente al cliente una delibera fiduciaria indicante l'importo massimo erogabile a titolo di mutuo. Ottenuta la delibera, il cliente può quindi orientarsi alla ricerca dell'immobile secondo il proprio target finanziario.
L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente e della durata di mutuo richiesto.
La delibera Mu-Tuo ha validità 6 mesi, entro i quali il cliente deve procedere alla stipula dell'atto notarile di mutuo, a condizione che le informazioni acquisite dalla Banca rimangano invariate e che l'istruttoria tecnico-legale sull'immobile finalizzata alla sua valutazione abbia esito positivo.
Mu-Tuo è disponibile solo per la finalità di acquisto prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile (inteso come il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dello stesso risultante dalla perizia dell'immobile).
Non sono ammessi terzi datori di ipoteca: Mu-Tuo e immobile dovranno risultare con la medesima intestazione (intestazione mu-tuo = mutuatari = intestazione immobile di futura acquisizione oggetto di ipoteca).
Mu-Tuo non è disponibile per richieste di mutuo finalizzate all'acquisto di immobili tramite partecipazione ad asta giudiziaria, acquisto con accesso al Fondo garanzia Prima Casa (Consap), e per tutte le finalità diverse dal solo acquisto.

Prodotti abbinabili:
il cliente, una volta individuato l'immobile potrà valutare il prodotto Bper Mutuo più adatto alle sue esigenze tra quelli abbinabili al Voucher Mu-Tuo ed offerti dalla Banca.

La documentazione che il cliente deve presentare è riportata nel capitolo "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito", nella sezione dedicata a Mu-Tuo.

Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.
Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito:** 277.024,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 443.699,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 8,3900 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito**: 278.381,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente**: 445.056,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**: 8,4800 %	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.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 273.699,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 443.699,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 8,1600 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 275.056,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 445.056,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 8,2500 %	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.

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	7,850 %
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	350,00 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	1.357,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 17/09/2026

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	**Importo massimo finanziabile**
Immobili residenziali	Il minore tra **80%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra **65%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra **60%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra **50%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).
Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilita' 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.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi

COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi
	Limiti di eta': La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.
GARANZIE ACCETTATE	Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile. Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo. Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	7,850 %
	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	B.C.E. TPT VIGENTE (EX TUR) L'indice di riferimento è amministrato dalla Banca Centrale Europea.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 2,650 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	7,850 %
	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 PREAMMORTAMENTO	B.C.E. TPT VIGENTE (EX TUR) L'indice di riferimento è amministrato dalla Banca Centrale Europea.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 2,650 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	0,000 %

OPZIONE	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. Il tasso applicato sarà pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread. 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.
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. L'indice di riferimento è amministrato da European Banking Federation.
SPREAD APPLICATO ALL'OPZIONE	+ 5,200 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	1,500 % dell'importo del finanziamento minimo 998,00 Euro Per surrogazione: 0,00 Euro
PERIZIA SU IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE, FINITO O IN TRASFORMAZIONE (SAL) Perizia su immobile ad uso unicamente residenziale di categoria catastale dalla A/1 alla A/7 compresa, composto da massimo due unità abitative adiacenti o contestuali, con relative pertinenze esclusive	Perizia unica sul finito: 350,00 Euro Perizia di inizio SAL: 350,00 Euro Perizia per SAL successivo e finale: 220,00 Euro Per surrogazione: 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 SUL FINITO O PER INIZIO SAL, SU IMMOBILE O COMPLESSO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE O MISTA
(salvo adeguamento al costo vivo della prestazione fatturato dal provider, se più elevato - in questo caso l'importo verrà preventivamente comunicato a filiale /cliente per l'accettazione)

Perizia su immobile a destinazione non residenziale o complesso di immobili a destinazione non residenziale o mista, o immobile residenziale non ricompreso nel punto precedente	Per surrogazione: 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
AGGIORNAMENTO PERIZIA NON SCADUTA (entro un anno dall'evasione della perizia da aggiornare)	220,00 Euro
AGGIORNAMENTO PER SOPRAGGIUNTA VARIAZIONE O RIVALUTAZIONE DEL BENE IN GARANZIA, VARIAZIONE O INTEGRAZIONE CATASTALE	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
RIESAME PERIZIA A PAGAMENTO	
RIESAME PERIZIA RIENTRANTE NEI SEGUENTI CASI: INTEGRAZIONE (AGGIUNTA DI BENI NON VISIONATI E NON COMPRESI IN PERIZIA ORIGINARIA),	150,00 Euro

SDOPPIAMENTO PERIZIA, CAMBIO INTESTAZIONE, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', VERIFICA FINE LAVORI, ALTRE MOTIVAZIONI CHE RICHIEDANO UN SOPRALLUOGO, CAMBIO FORMAT (TRASFORMAZIONE DI PERIZIA EVASA SUL FINITO IN PERIZIA A SAL - E VICEVERSA).	
COSTO CANCELLAZIONE PRATICA	
RECUPERO SPESE IN CASO DI PRATICA CANCELLATA PRIMA DELL'EVASIONE, MA CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO	100,00 Euro
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.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	220,00 Euro
IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:	
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 %

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
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
REDAZIONE NUOVA D.V.U.I PER FRAZIONAMENTO O RESTRIZIONE IPOTECA DI COMPLESSI IMMOBILIARI (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia)	
FINO A 15 UNITA'	300,00 Euro
DA 16 A 30 UNITA'	450,00 Euro
DA 31 A 45 UNITA'	600,00 Euro

OLTRE 45 UNITA'	800,00 Euro
AGGIORNAMENTO D.V.U.I.	220,00 Euro
RESTRIZIONE O PERMUTA IPOTECA (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia) NON FRUIBILE PER COMPLESSI IMMOBILIARI/INDUSTRIALI O COMMERCIALI	150,00 Euro
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIE IN CORSO PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIA IN CORSO, COME: VERIFICA FINE LAVORI, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', SOPRALLUOGHI AGGIUNTIVI OLTRE IL PRIMO PER QUALSIASI MOTIVO (ES: PRIMA VISITA INCOMPLETA, MANCATO APPUNTAMENTO, PRIMO SOPRALLUOGO SCADUTO, ECC)	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale 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 (*)
7,8500	10	1.205,36	1.294,04	1.120,32
7,8500	15	947,01	1.052,65	847,34
7,8500	20	827,13	945,87	716,17
7,8500	25	761,91	891,29	641,50

7,8500	30	723,33	861,38	594,85

(*) 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 "AMA&PROTEGGI CASA TUA"

E' una polizza mono garanzia, a premio unico anticipato, che tutela il fabbricato di proprietà dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell' abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
IMPOSTA DI REGISTRO	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

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.

ALTRO

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

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

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

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 il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

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 importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

Mutui con finalità ristrutturazione, costruzione o unificazione (sia esclusiva che in parte):
l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia
documentazione attestante efficientamento energetico/ APE, qualora disponibile

Mutui con finalità "sostituzione" (sia esclusiva che in parte):
contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (es. conteggi di estinzione o quietanza pagamento ultima rata con evidenza del debito residuo)

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
Eventuali atti modificativi intervenuti successivamente alla stipula del mutuo da surrogare (es.variazioni catastali odei
titolari della proprietà, ecc.)
Atto di ricognizione di debito e quietanza con relativo annotamento (solo nel caso di surroga attiva di mutuo a SAL)

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

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
Documentazione bancaria comprovante avvenuto accollo
Copia lettera liberatoria accollato (solo in caso di accollo liberatorio)

Mutui Green – Solo finalità Acquisto immobile residenziale
Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:
Per finalità acquisto di immobili residenziali in clase energetica A - B - C: Attestato di Prestazione Energetica (APE). Se immobile nuovo, finito ma per il quale non è ancora disponibile l'APE deve essere presentata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore che attesti che l'immobile rientrerà nella classi energetiche A - B - C.

Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa
Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:
Documento Identità di ciascun mutuatario o passaporto corredato di permesso di soggiorno per i cittadini extra EU
Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa sottoscritto dal/i mutuatario/i su modulo Banca

In aggiunta, per la sola garanzia all'80%:
ISEE ordinario o corrente in corso di validità con presenza di attestazione INPS non superiore a 40.000-50.000 euro per tutti i mutuatari, a seconda della categoria di richiedente prioritario di appartenenza
Preventivo predisposto dal Notaio prescelto comprensivo di spese notarili e imposte (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo)

Acquisto di immobili in asta di tribunale
Ordinanza e 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)
Verbale di aggiudicazione, in caso di asta già aggiudicata
Conteggio del saldo effettivo da pagare al Tribunale, in caso di asta già aggiudicata se già disponibile
Preventivo/ computo metrico immobile asta, nei casi di proposta a SAL

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.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO - MU-TUO

La documentazione richiesta pre-delibera è la seguente:

DOCUMENTI REDDITUALI

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

A seguito delibera Mu-Tuo, viene richiesta la seguente ulteriore documentazione:

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca
Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale
Documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

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.

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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all' Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
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 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).
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 usuraio. 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.

PROTOCOLLO D'INTESA ABI, ASSOFIN E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI ADERENTI AL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti, la Banca ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).
Tale protocollo ha l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone prassi nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo di tutti i costi connessi al credito (di seguito "Costo Complessivo del Credito").
Il "Costo Complessivo del Credito" è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa.
Per quantificare l'incidenza del costo della polizza sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito" con il TAEG.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per il calcolo del "Costo Complessivo del Credito" è stata considerata, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel presente documento, anche l'assicurazione facoltativa collocata dal finanziatore illustrata nel presente documento.

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,4800 %	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.
Costo Complessivo del credito: 9,5000 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE IN ABBINAMENTO AI FINANZIAMENTI

ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO, IL FULMINE E LO SCOPPIO DEL GAS

E' l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE ABBINABILI AL FINANZIAMENTO
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 sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 10/09/2026

BPER MUTUO A TASSO FISSO

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 è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
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 fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell' ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalla variazione delle condizioni di mercato.

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'articolo120-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.
Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 70% del valore dell'immobile a garanzia.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bper.it.

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI
La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.
Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

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), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, 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 78 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Per il Mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l 'eta' del cliente consumatore non deve essere superiore a 70 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.
L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.
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.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO GREEN ACQUISTO

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato all'acquisto di un immobile residenziale finito (prima e seconda abitazione) in classe energetica A, B o C mediate la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria. Qualora l'immobile in acquisto sia una nuova costruzione, ultimato, ma privo di relativa attestazione, per l'avvio dell'istruttoria dovrà essere consegnata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore. In questi specifici casi la consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire entro i termini di definizione data di stipula.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO SOSTITUZIONE GREEN + LIQUIDITA'

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato alla sostituzione di finanziamenti che presentano come finalità originaria prevalente l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di un immobile residenziale avente, al momento della sostituzione, classe energetica A o B o C, con esigenza di liquidità aggiuntiva, mediante la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate. Nello specifico, la parte di liquidità aggiuntiva sommata ad eventuale liquidità originaria residua (in caso di mutuo originario con finalità mista), non potrà superare il 50% del nuovo mutuo erogato. La quota di liquidità aggiuntiva non potrà essere finalizzata al consolidamento di prestiti e/o cessioni del quinto erogati da altre banche e società finanziarie, incluse quelle infragruppo.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO GREEN RISTRUTTURAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato alla riqualificazione energetica di immobile residenziale (prima e seconda abitazione) mediante la presentazione, in fase di istruttoria pre-delibera, dell'APE pre-lavori e di "Documento attestante il futuro efficientamento energetico" dal quale si evinca che al termine dei lavori saranno raggiunti i requisiti specifici (alternativi tra loro) del prodotto e precisamente: **up-grade di almeno due classi energetiche o il miglioramento dell'Indice di Prestazione Energetica (IPE) pari almeno al 30%.**
Al termine dei lavori di ristrutturazione dovrà essere consegnata la nuova Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) che certifichi il miglioramento della classe energetica e/o indicazione del miglioramento dell'Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.).

Nel caso in cui almeno uno dei due requisiti specifici di prodotto non sia raggiunto e soddisfatto al termine dei lavori di ristrutturazione dell'immobile residenziale, o in caso di rinuncia alle erogazioni successive con lavori non ultimati e/o incompiuti in assenza di rinuncia formale della stessa, ovvero nel caso in cui la Banca non sia in grado di eseguire la relativa perizia finale, sarà facoltà della Banca applicare un tasso incrementato di 0,60 punti rispetto al tasso nominale annuo convenuto in sede di stipula, fino alla data di estinzione del finanziamento.

Il prodotto sarà fruibile sia per finalità esclusiva ristrutturazione che finalità miste ove compresa la ristrutturazione (sia essa prevalente o in parte) purché con erogazione a Stato Avanzamento Lavori (e con perizia obbligatoria ante delibera).

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO COSTRUIRE GREEN A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, avente le seguenti finalità:

- costruzione (anche in bioedilizia) di un immobile residenziale (prima e seconda abitazione)
- acquisto del grezzo + completamento costruzione
- interventi che hanno come definizione edilizia la "ristrutturazione" che si realizza mediante la demolizione-ricostruzione dell'immobile ad esclusivo uso residenziale (ivi compresa, eventualmente, la demolizione di immobile non residenziale con cambio destinazione d'uso in residenziale e relativa ricostruzione).

Al termine dei lavori di costruzione/ricostruzione l'immobile dovrà presentare APE attestate classe energetica non inferiore ad A.
Per accedere alle condizioni dedicate dovrà essere presentato, unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria, il documento attestante la futura classe energetica (che non dovrà essere inferiore a quella sopra indicata) rilasciato dal tecnico/ professionista abilitato, che seguirà l' intervento edilizio.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO UNDER 36

Il Mutuo Under 36 è un finanziamento ipotecario sostenuto dal Fondo di Garanzia per la Prima Casa, gestito da Consap. Il Mutuo Under 36 è rivolto a clienti che non abbiano compiuto i 36 anni di età: tale requisito, deve essere rispettato al momento della richiesta di garanzia a Consap, successivamente alla delibera fiduciaria. In caso di cointestazione, il requisito deve essere rispettato da tutti i cointestatari.
La finalità del mutuo deve essere esclusivamente l'acquisto di un'unità immobiliare già ultimata (no SAL) da adibire ad abitazione principale, situata sul territorio nazionale, non di lusso (categorie catastali A1, A8, A9 escluse) e comprensiva di una sola pertinenza tra C2, C6, C7. Si precisa che il/i mutuatario/i, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non dovrà (dovranno in caso di contestazione) essere proprietario/i di altri immobili ad uso abitativo (e quindi categoria catastale A) di altri immobili, salvo quelli di cui il/i mutuatario/i abbia (abbiano in caso di cointestazione) acquisito proprietà per successione a causa di morte e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli o sorelle.
Requisiti principali:

- Non essere proprietari di altri immobili ad uso abitativo (salvo successione con uso gratuito a genitori/fratelli)
- importo max 250.000,00 euro
- erogazione unica (no sal)
- Modulo 02.24.0698 "Domanda di accesso al Fondo per Garanzia Prima Casa", da allegare in PEF, compilato e sottoscritto dai richiedenti e completo di documenti di identità in corso di validità per ciascun mutuatario
- Garanzie: alla garanzia ipotecaria si aggiunge la garanzia del Fondo prima casa (Consap), che può essere rilasciata:
    - nella misura del 50% della quota capitale
    - nella misura dell'80% della quota capitale qualora, oltre ai requisiti soggettivi specifici, viene presentato un ISEE ordinario o corrente in corso di validità, con presenza attestazione INPS non superiore a 40.000 per tutti i mutuatari e viene richiesto un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Non è prevista la possibilità di acquisire ulteriori garanzie reali o personali diverse da quelle assicurative.

Il mutuo under 36 prevede anche le versioni:

- GREEN: per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica (classi A, B o C)
- SURROGA: che consente di trasferire un mutuo già in essere in altro Istituto di credito.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE ALLA RICERCA DELL'IMMOBILE: MU-TUO

Mu-tuo si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile residenziale di interesse ma desiderano conoscere, in anticipo, l'importo massimo erogabile dalla Banca per l'acquisto della casa.
La Banca, valutata la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale del cliente nonché il suo grado di solvibilità, rilascia gratuitamente al cliente una delibera fiduciaria indicante l'importo massimo erogabile a titolo di mutuo. Ottenuta la delibera, il cliente può quindi orientarsi alla ricerca dell'immobile secondo il proprio target finanziario.
L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente e della durata di mutuo richiesto.
La delibera Mu-Tuo ha validità 6 mesi, entro i quali il cliente deve procedere alla stipula dell'atto notarile di mutuo, a condizione che le informazioni acquisite dalla Banca rimangano invariate e che l'istruttoria tecnico-legale sull'immobile finalizzata alla sua valutazione abbia esito positivo.
Mu-Tuo è disponibile solo per la finalità di acquisto prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile (inteso come il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dello stesso risultante dalla perizia dell'immobile).
Non sono ammessi terzi datori di ipoteca: Mu-Tuo e immobile dovranno risultare con la medesima intestazione (intestazione mu-tuo = mutuatari = intestazione immobile di futura acquisizione oggetto di ipoteca).
Mu-Tuo non è disponibile per richieste di mutuo finalizzate all'acquisto di immobili tramite partecipazione ad asta giudiziaria, acquisto con accesso al Fondo garanzia Prima Casa (Consap), e per tutte le finalità diverse dal solo acquisto.

Prodotti abbinabili:
il cliente, una volta individuato l'immobile potrà valutare il prodotto Bper Mutuo più adatto alle sue esigenze tra quelli abbinabili al Voucher Mu-Tuo ed offerti dalla Banca.

La documentazione che il cliente deve presentare è riportata nel capitolo "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito", nella sezione dedicata a Mu-Tuo.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI MUTUI PROMO CASA

La seguente promozione si colloca all'interno dell'azione "Promo Casa Ed. Autunno 2026" che prevede un pricing promozionale correlato ad un plafond pari a 300 milioni complessivi, stanziato dal Gruppo Bper e in un arco temporale definito per i seguenti prodotti:
- MUTUO GREEN ASSICURATO
- MUTUO GREEN
- MUTUO ASSICURATO
- MUTUO TASSO FISSO

La promozione si intenderà valida, in deroga ai termini di validità indicati nel PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO consegnato alla proposta del mutuo, fino al raggiungimento del suddetto plafond esclusivamente **per nuove richieste** inserite, non ancora istruite e/o deliberate, **dal 10/09 /2026 e non oltre il 15/10/2026.** Per tali richieste, deliberate positivamente, la **data ultima di stipula è fissata al 31/12/2026.**

La promozione riservata al MUTUO CASA GREEN A TASSO FISSO – PROMO SPECIAL ED. AUTUNNO 2026 è la seguente:
esclusivamente per finalità acquisto, con erogazioni in un'unica soluzione, di immobili residenziali finiti (prima e seconda abitazione) appartenenti a classe energetica unicamente A e B, mediante la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria. Qualora l'immobile in acquisto sia una nuova costruzione, ultimato, ma privo di relativa attestazione, per l'avvio dell'istruttoria dovrà essere consegnata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore. In questi specifici casi la consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire entro i termini di definizione data di stipula.
Forma tecnica: Mutuo Ipotecario Fondiario
Tipologia: Residenziale per consumatori
Tasso: 2,95 % fisso inderogabile
Durata: da 20 a 30 anni fissa inderogabile

La promozione riservata al MUTUO CASA GREEN A TASSO FISSO – PROMO EDIZIONE AUTUNNO 2026 è la seguente:
esclusivamente per finalità acquisto, con erogazioni in un'unica soluzione, di immobili residenziali finiti (prima e seconda abitazione) appartenenti a classe energetica A, B o C mediate la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria. Qualora l'immobile in acquisto sia una nuova costruzione, ultimato, ma privo di relativa attestazione, per l'avvio dell'istruttoria dovrà essere consegnata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore. In questi specifici casi la consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire entro i termini di definizione data di stipula.
Forma tecnica: Mutuo Ipotecario Fondiario
Tipologia: Residenziale per consumatori
Tasso: 3,20 % fisso inderogabile
Durata: da 20 a 30 anni fissa inderogabile

La promozione riservata al MUTUO CASA TASSO FISSO - PROMO EDIZIONE AUTUNNO 2026 è la seguente:
(immobili residenziali a prescindere dalla classe energetica)
Forma tecnica: Mutuo Ipotecario Fondiario
Tipologia: Residenziale per consumatori
Tasso: 3,40 % fisso inderogabile
Durata: da 20 a 30 anni fissa inderogabile

Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.
Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito:** 170.399,30 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 337.074,30 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,5400 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito**: 171.756,30 Euro **Importo totale dovuto dal cliente**: 338.431,30 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**: 5,6200 %	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.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 167.074,30 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 337.074,30 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,3500 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 168.431,30 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 338.431,30 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,4300 %	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.

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	5,200 %
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	350,00 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	1.357,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della 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.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	**Importo massimo finanziabile**
Immobili residenziali	Il minore tra **80%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra **65%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra **60%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra **50%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).
Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilita' 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.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'importo massimo finanziabile è pari al **70%** e in caso di acquisto di terreni edificabili a SAL pari al **50%** del minore tra costo di acquisto e valore di perizie e comunque sulla base della rata sostenibile.

DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi
	Limiti di eta': La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' 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'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 70 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 70 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.
GARANZIE ACCETTATE	Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile. Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo. Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,200 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	5,200 %

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	1,500 % dell'importo del finanziamento minimo 998,00 Euro Per surrogazione: 0,00 Euro
PERIZIA SU IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE, FINITO O IN TRASFORMAZIONE (SAL)	Perizia unica sul finito: 350,00 Euro Perizia di inizio SAL: 350,00 Euro Perizia per SAL successivo e finale: 220,00 Euro
Perizia su immobile ad uso unicamente residenziale di categoria catastale dalla A/1 alla A/7 compresa, composto da massimo due unità abitative adiacenti o contestuali, con relative pertinenze esclusive	Per surrogazione: 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 SUL FINITO O PER INIZIO SAL, SU IMMOBILE O COMPLESSO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE O MISTA
(salvo adeguamento al costo vivo della prestazione fatturato dal provider, se più elevato - in questo caso l'importo verrà preventivamente comunicato a filiale /cliente per l'accettazione)

Perizia su immobile a destinazione non residenziale o complesso di immobili a destinazione non residenziale o mista, o immobile residenziale non ricompreso nel punto precedente	Per surrogazione: 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

AGGIORNAMENTO PERIZIA NON SCADUTA (entro un anno dall'evasione della perizia da aggiornare)	220,00 Euro
AGGIORNAMENTO PER SOPRAGGIUNTA VARIAZIONE O RIVALUTAZIONE DEL BENE IN GARANZIA, VARIAZIONE O INTEGRAZIONE CATASTALE	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
RIESAME PERIZIA A PAGAMENTO	
RIESAME PERIZIA RIENTRANTE NEI SEGUENTI CASI: INTEGRAZIONE (AGGIUNTA DI BENI NON VISIONATI E NON COMPRESI IN PERIZIA ORIGINARIA),	150,00 Euro

SDOPPIAMENTO PERIZIA, CAMBIO INTESTAZIONE, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', VERIFICA FINE LAVORI, ALTRE MOTIVAZIONI CHE RICHIEDANO UN SOPRALLUOGO, CAMBIO FORMAT (TRASFORMAZIONE DI PERIZIA EVASA SUL FINITO IN PERIZIA A SAL - E VICEVERSA).	
COSTO CANCELLAZIONE PRATICA	
RECUPERO SPESE IN CASO DI PRATICA CANCELLATA PRIMA DELL'EVASIONE, MA CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO	100,00 Euro
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.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	220,00 Euro
IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:	
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 %

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
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
REDAZIONE NUOVA D.V.U.I PER FRAZIONAMENTO O RESTRIZIONE IPOTECA DI COMPLESSI IMMOBILIARI (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia)	
FINO A 15 UNITA'	300,00 Euro
DA 16 A 30 UNITA'	450,00 Euro
DA 31 A 45 UNITA'	600,00 Euro

OLTRE 45 UNITA'	800,00 Euro
AGGIORNAMENTO D.V.U.I.	220,00 Euro
RESTRIZIONE O PERMUTA IPOTECA (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia) NON FRUIBILE PER COMPLESSI IMMOBILIARI/INDUSTRIALI O COMMERCIALI	150,00 Euro
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIE IN CORSO	
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIA IN CORSO, COME: VERIFICA FINE LAVORI, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', SOPRALLUOGHI AGGIUNTIVI OLTRE IL PRIMO PER QUALSIASI MOTIVO (ES: PRIMA VISITA INCOMPLETA, MANCATO APPUNTAMENTO, PRIMO SOPRALLUOGO SCADUTO, ECC)	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale 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 (*)
5,2000	10	1.070,46	-	-
5,2000	15	801,25	-	-
5,2000	20	671,05	-	-
5,2000	25	596,30	-	-

5,2000	30	549,11	-	-

(*) 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 "AMA&PROTEGGI CASA TUA"

E' una polizza mono garanzia, a premio unico anticipato, che tutela il fabbricato di proprietà dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell' abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
IMPOSTA DI REGISTRO	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

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.

ALTRO

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

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

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

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 il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

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 importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

Mutui con finalità ristrutturazione, costruzione o unificazione (sia esclusiva che in parte):
l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia
documentazione attestante efficientamento energetico/ APE, qualora disponibile

Mutui con finalità "sostituzione" (sia esclusiva che in parte):
contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (es. conteggi di estinzione o quietanza pagamento ultima rata con evidenza del debito residuo)

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
Eventuali atti modificativi intervenuti successivamente alla stipula del mutuo da surrogare (es.variazioni catastali odei
titolari della proprietà, ecc.)
Atto di ricognizione di debito e quietanza con relativo annotamento (solo nel caso di surroga attiva di mutuo a SAL)

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

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
Documentazione bancaria comprovante avvenuto accollo
Copia lettera liberatoria accollato (solo in caso di accollo liberatorio)

Mutui Green – Solo finalità Acquisto immobile residenziale
Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:
Per finalità acquisto di immobili residenziali in clase energetica A - B - C: Attestato di Prestazione Energetica (APE). Se immobile nuovo, finito ma per il quale non è ancora disponibile l'APE deve essere presentata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore che attesti che l'immobile rientrerà nella classi energetiche A - B - C.

Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa
Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:
Documento Identità di ciascun mutuatario o passaporto corredato di permesso di soggiorno per i cittadini extra EU
Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa sottoscritto dal/i mutuatario/i su modulo Banca

In aggiunta, per la sola garanzia all'80%:
ISEE ordinario o corrente in corso di validità con presenza di attestazione INPS non superiore a 40.000-50.000 euro per tutti i mutuatari, a seconda della categoria di richiedente prioritario di appartenenza
Preventivo predisposto dal Notaio prescelto comprensivo di spese notarili e imposte (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo)

Acquisto di immobili in asta di tribunale
Ordinanza e 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)
Verbale di aggiudicazione, in caso di asta già aggiudicata
Conteggio del saldo effettivo da pagare al Tribunale, in caso di asta già aggiudicata se già disponibile
Preventivo/ computo metrico immobile asta, nei casi di proposta a SAL

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.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO - MU-TUO

La documentazione richiesta pre-delibera è la seguente:

DOCUMENTI REDDITUALI

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

A seguito delibera Mu-Tuo, viene richiesta la seguente ulteriore documentazione:

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca
Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale
Documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

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.

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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all' Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
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 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).
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 usuraio. 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.

PROTOCOLLO D'INTESA ABI, ASSOFIN E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI ADERENTI AL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti, la Banca ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).
Tale protocollo ha l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone prassi nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo di tutti i costi connessi al credito (di seguito "Costo Complessivo del Credito").
Il "Costo Complessivo del Credito" è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa.
Per quantificare l'incidenza del costo della polizza sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito" con il TAEG.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per il calcolo del "Costo Complessivo del Credito" è stata considerata, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel presente documento, anche l'assicurazione facoltativa collocata dal finanziatore illustrata nel presente documento.

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,6200 %	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.
Costo Complessivo del credito: 6,4600 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE IN ABBINAMENTO AI FINANZIAMENTI

ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO, IL FULMINE E LO SCOPPIO DEL GAS

E' l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE ABBINABILI AL FINANZIAMENTO
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 sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

BPER MUTUO "MUTUO PRO - TETTO" EURIBOR 1 MESE

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 è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
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 Pro-Tetto (a tasso variabile con tasso massimo)

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento ma con un limite massimo fissato nel contratto.
Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate è ridotto dalla fissazione del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:
- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni 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.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bper.it

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI
La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.
Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

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), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, 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 78 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.
L'erogazione della somma puo' avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalita'.
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.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE ALLA RICERCA DELL'IMMOBILE: MU-TUO

Mu-tuo si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile residenziale di interesse ma desiderano conoscere, in anticipo, l'importo massimo erogabile dalla Banca per l'acquisto della casa.
La Banca, valutata la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale del cliente nonché il suo grado di solvibilità, rilascia gratuitamente al cliente una delibera fiduciaria indicante l'importo massimo erogabile a titolo di mutuo. Ottenuta la delibera, il cliente può quindi orientarsi alla ricerca dell'immobile secondo il proprio target finanziario.
L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente e della durata di mutuo richiesto.
La delibera Mu-Tuo ha validità 6 mesi, entro i quali il cliente deve procedere alla stipula dell'atto notarile di mutuo, a condizione che le informazioni acquisite dalla Banca rimangano invariate e che l'istruttoria tecnico-legale sull'immobile finalizzata alla sua valutazione abbia esito positivo.
Mu-Tuo è disponibile solo per la finalità di acquisto prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile (inteso come il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dello stesso risultante dalla perizia dell'immobile).
Non sono ammessi terzi datori di ipoteca: Mu-Tuo e immobile dovranno risultare con la medesima intestazione (intestazione mu-tuo = mutuatari = intestazione immobile di futura acquisizione oggetto di ipoteca).
Mu-Tuo non è disponibile per richieste di mutuo finalizzate all'acquisto di immobili tramite partecipazione ad asta giudiziaria, acquisto con accesso al Fondo garanzia Prima Casa (Consap), e per tutte le finalità diverse dal solo acquisto.

Prodotti abbinabili:
il cliente, una volta individuato l'immobile potrà valutare il prodotto Bper Mutuo più adatto alle sue esigenze tra quelli abbinabili al Voucher Mu-Tuo ed offerti dalla Banca.

La documentazione che il cliente deve presentare è riportata nel capitolo "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito", nella sezione dedicata a Mu-Tuo.

Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.
Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito:** 221.170,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 387.845,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 6,9300 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito**: 222.527,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente**: 389.202,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**: 7,0100 %	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.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 217.845,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 387.845,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 6,7200 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 219.202,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 389.202,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 6,8000 %	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.

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	6,500 %
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	350,00 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	1.357,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	**Importo massimo finanziabile**
Immobili residenziali	Il minore tra **80%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra **65%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra **60%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra **50%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).
Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilita' 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.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi

COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi
	Limiti di eta': La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.
GARANZIE ACCETTATE	Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile. Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione “Spese per la stipula del contratto”. Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo. Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente. L’immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,500 %
	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. Il rischio dell’aumento imprevedibile e consistente dell’importo delle rate è ridotto dalla fissazione di un tasso massimo applicabile all’operazione.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 1 MESE LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 2,300 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
TASSO MASSIMO AMMORTAMENTO	6,500 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	6,500 %
	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. Il rischio dell’aumento imprevedibile e consistente dell’importo delle rate è ridotto dalla fissazione di un tasso massimo applicabile all’operazione.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 1 MESE LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 2,300 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	0,000 %

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

TASSO MASSIMO PREAMMORTAMENTO	6,500 %

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	1,500 % dell'importo del finanziamento minimo 998,00 Euro Per surrogazione: 0,00 Euro
PERIZIA SU IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE, FINITO O IN TRASFORMAZIONE (SAL)	Perizia unica sul finito: 350,00 Euro Perizia di inizio SAL: 350,00 Euro Perizia per SAL successivo e finale: 220,00 Euro
Perizia su immobile ad uso unicamente residenziale di categoria catastale dalla A/1 alla A/7 compresa, composto da massimo due unità abitative adiacenti o contestuali, con relative pertinenze esclusive	Per surrogazione: 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 SUL FINITO O PER INIZIO SAL, SU IMMOBILE O COMPLESSO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE O MISTA
(salvo adeguamento al costo vivo della prestazione fatturato dal provider, se più elevato - in questo caso l'importo verrà preventivamente comunicato a filiale /cliente per l'accettazione)

Perizia su immobile a destinazione non residenziale o complesso di immobili a destinazione non residenziale o mista, o immobile residenziale non ricompreso nel punto precedente	Per surrogazione: 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

AGGIORNAMENTO PERIZIA NON SCADUTA (entro un anno dall'evasione della perizia da aggiornare)	220,00 Euro
AGGIORNAMENTO PER SOPRAGGIUNTA VARIAZIONE O RIVALUTAZIONE DEL BENE IN GARANZIA, VARIAZIONE O INTEGRAZIONE CATASTALE	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
RIESAME PERIZIA A PAGAMENTO	
RIESAME PERIZIA RIENTRANTE NEI SEGUENTI CASI: INTEGRAZIONE (AGGIUNTA DI BENI NON VISIONATI E NON COMPRESI IN PERIZIA ORIGINARIA),	150,00 Euro

SDOPPIAMENTO PERIZIA, CAMBIO INTESTAZIONE, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', VERIFICA FINE LAVORI, ALTRE MOTIVAZIONI CHE RICHIEDANO UN SOPRALLUOGO, CAMBIO FORMAT (TRASFORMAZIONE DI PERIZIA EVASA SUL FINITO IN PERIZIA A SAL - E VICEVERSA).	
COSTO CANCELLAZIONE PRATICA	
RECUPERO SPESE IN CASO DI PRATICA CANCELLATA PRIMA DELL'EVASIONE, MA CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO	100,00 Euro
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.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	220,00 Euro
IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:	
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 %

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
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
REDAZIONE NUOVA D.V.U.I PER FRAZIONAMENTO O RESTRIZIONE IPOTECA DI COMPLESSI IMMOBILIARI (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia)	
FINO A 15 UNITA'	300,00 Euro
DA 16 A 30 UNITA'	450,00 Euro
DA 31 A 45 UNITA'	600,00 Euro

OLTRE 45 UNITA'	800,00 Euro
AGGIORNAMENTO D.V.U.I.	220,00 Euro
RESTRIZIONE O PERMUTA IPOTECA (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia) NON FRUIBILE PER COMPLESSI IMMOBILIARI/INDUSTRIALI O COMMERCIALI	150,00 Euro
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIE IN CORSO PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIA IN CORSO, COME: VERIFICA FINE LAVORI, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', SOPRALLUOGHI AGGIUNTIVI OLTRE IL PRIMO PER QUALSIASI MOTIVO (ES: PRIMA VISITA INCOMPLETA, MANCATO APPUNTAMENTO, PRIMO SOPRALLUOGO SCADUTO, ECC)	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale 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 (*)
6,5000	10	1.135,48	1.135,48	1.053,79
6,5000	15	871,11	871,11	776,49
6,5000	20	745,57	745,57	641,08
6,5000	25	675,21	675,21	562,35

6,5000	30	632,07	632,07	511,87

(*) 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 "AMA&PROTEGGI CASA TUA"

E' una polizza mono garanzia, a premio unico anticipato, che tutela il fabbricato di proprietà dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell' abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
IMPOSTA DI REGISTRO	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

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.

ALTRO

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

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

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

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 il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

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 importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

Mutui con finalità ristrutturazione, costruzione o unificazione (sia esclusiva che in parte):
l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia
documentazione attestante efficientamento energetico/ APE, qualora disponibile

Mutui con finalità "sostituzione" (sia esclusiva che in parte):
contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (es. conteggi di estinzione o quietanza pagamento ultima rata con evidenza del debito residuo)

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
Eventuali atti modificativi intervenuti successivamente alla stipula del mutuo da surrogare (es.variazioni catastali odei
titolari della proprietà, ecc.)
Atto di ricognizione di debito e quietanza con relativo annotamento (solo nel caso di surroga attiva di mutuo a SAL)

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

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
Documentazione bancaria comprovante avvenuto accollo
Copia lettera liberatoria accollato (solo in caso di accollo liberatorio)

Mutui Green – Solo finalità Acquisto immobile residenziale
Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:
Per finalità acquisto di immobili residenziali in clase energetica A - B - C: Attestato di Prestazione Energetica (APE). Se immobile nuovo, finito ma per il quale non è ancora disponibile l'APE deve essere presentata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore che attesti che l'immobile rientrerà nella classi energetiche A - B - C.

Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa
Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:
Documento Identità di ciascun mutuatario o passaporto corredato di permesso di soggiorno per i cittadini extra EU
Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa sottoscritto dal/i mutuatario/i su modulo Banca

In aggiunta, per la sola garanzia all'80%:
ISEE ordinario o corrente in corso di validità con presenza di attestazione INPS non superiore a 40.000-50.000 euro per tutti i mutuatari, a seconda della categoria di richiedente prioritario di appartenenza
Preventivo predisposto dal Notaio prescelto comprensivo di spese notarili e imposte (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo)

Acquisto di immobili in asta di tribunale
Ordinanza e 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)
Verbale di aggiudicazione, in caso di asta già aggiudicata
Conteggio del saldo effettivo da pagare al Tribunale, in caso di asta già aggiudicata se già disponibile
Preventivo/ computo metrico immobile asta, nei casi di proposta a SAL

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.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO - MU-TUO

La documentazione richiesta pre-delibera è la seguente:

DOCUMENTI REDDITUALI

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

A seguito delibera Mu-Tuo, viene richiesta la seguente ulteriore documentazione:

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca
Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale
Documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

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.

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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all' Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
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 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).
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 usuraio. 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.

PROTOCOLLO D'INTESA ABI, ASSOFIN E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI ADERENTI AL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti, la Banca ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).
Tale protocollo ha l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone prassi nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo di tutti i costi connessi al credito (di seguito "Costo Complessivo del Credito").
Il "Costo Complessivo del Credito" è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa.
Per quantificare l'incidenza del costo della polizza sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito" con il TAEG.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per il calcolo del "Costo Complessivo del Credito" è stata considerata, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel presente documento, anche l'assicurazione facoltativa collocata dal finanziatore illustrata nel presente documento.

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,0100 %	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.
Costo Complessivo del credito: 7,9400 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE IN ABBINAMENTO AI FINANZIAMENTI

ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO, IL FULMINE E LO SCOPPIO DEL GAS

E' l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE ABBINABILI AL FINANZIAMENTO
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 sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

BPER MUTUO A TASSO VARIABILE VANTAGGIO OPZIONE EURIBOR 1 MESE

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 è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
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 vantaggio opzione

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.
Con tale tipologia di finanziamento a 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.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli tipici del finanziamento a tasso fisso e a tasso variabile.

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'articolo120-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.
Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 70% del valore dell'immobile a garanzia.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bper.it

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI
La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.
Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

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), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, 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 78 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Per il Mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l 'eta' del cliente consumatore non deve essere superiore a 70 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.
L'erogazione della somma puo' avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalita'.
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.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO GREEN ACQUISTO

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato all'acquisto di un immobile residenziale finito (prima e seconda abitazione) in classe energetica A, B o C mediate la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria. Qualora l'immobile in acquisto sia una nuova costruzione, ultimato, ma privo di relativa attestazione, per l'avvio dell'istruttoria dovrà essere consegnata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore. In questi specifici casi la consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire entro i termini di definizione data di stipula.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO SOSTITUZIONE GREEN + LIQUIDITA'

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato alla sostituzione di finanziamenti che presentano come finalità originaria prevalente l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di un immobile residenziale avente, al momento della sostituzione, classe energetica A o B o C, con esigenza di liquidità aggiuntiva, mediante la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate. Nello specifico, la parte di liquidità aggiuntiva sommata ad eventuale liquidità originaria residua (in caso di mutuo originario con finalità mista), non potrà superare il 50% del nuovo mutuo erogato. La quota di liquidità aggiuntiva non potrà essere finalizzata al consolidamento di prestiti e/o cessioni del quinto erogati da altre banche e società finanziarie, incluse quelle infragruppo.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO UNDER 36

Il Mutuo Under 36 è un finanziamento ipotecario sostenuto dal Fondo di Garanzia per la Prima Casa, gestito da Consap. Il Mutuo Under 36 è rivolto a clienti che non abbiano compiuto i 36 anni di età: tale requisito, deve essere rispettato al momento della richiesta di garanzia a Consap, successivamente alla delibera fiduciaria. In caso di cointestazione, il requisito deve essere rispettato da tutti i cointestatari.
La finalità del mutuo deve essere esclusivamente l'acquisto di un'unità immobiliare già ultimata (no SAL) da adibire ad abitazione principale, situata sul territorio nazionale, non di lusso (categorie catastali A1, A8, A9 escluse) e comprensiva di una sola pertinenza tra C2, C6, C7. Si precisa che il/i mutuatario/i, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non dovrà (dovranno in caso di contestazione) essere proprietario/i di altri immobili ad uso abitativo (e quindi categoria catastale A) di altri immobili, salvo quelli di cui il/i mutuatario/i abbia (abbiano in caso di cointestazione) acquisito proprietà per successione a causa di morte e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli o sorelle.
Requisiti principali:

- Non essere proprietari di altri immobili ad uso abitativo (salvo successione con uso gratuito a genitori/fratelli)
- importo max 250.000,00 euro
- erogazione unica (no sal)
- Modulo 02.24.0698 "Domanda di accesso al Fondo per Garanzia Prima Casa", da allegare in PEF, compilato e sottoscritto dai richiedenti e completo di documenti di identità in corso di validità per ciascun mutuatario
- Garanzie: alla garanzia ipotecaria si aggiunge la garanzia del Fondo prima casa (Consap), che può essere rilasciata:
    - nella misura del 50% della quota capitale
    - nella misura dell'80% della quota capitale qualora, oltre ai requisiti soggettivi specifici, viene presentato un ISEE ordinario o corrente in corso di validità, con presenza attestazione INPS non superiore a 40.000 per tutti i mutuatari e viene richiesto un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Non è prevista la possibilità di acquisire ulteriori garanzie reali o personali diverse da quelle assicurative.

Il mutuo under 36 prevede anche le versioni:

- GREEN: per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica (classi A, B o C)
- SURROGA: che consente di trasferire un mutuo già in essere in altro Istituto di credito.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE ALLA RICERCA DELL'IMMOBILE: MU-TUO

Mu-tuo si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile residenziale di interesse ma desiderano conoscere, in anticipo, l'importo massimo erogabile dalla Banca per l'acquisto della casa.
La Banca, valutata la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale del cliente nonché il suo grado di solvibilità, rilascia gratuitamente al cliente una delibera fiduciaria indicante l'importo massimo erogabile a titolo di mutuo. Ottenuta la delibera, il cliente può quindi orientarsi alla ricerca dell'immobile secondo il proprio target finanziario.
L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente e della durata di mutuo richiesto.
La delibera Mu-Tuo ha validità 6 mesi, entro i quali il cliente deve procedere alla stipula dell'atto notarile di mutuo, a condizione che le informazioni acquisite dalla Banca rimangano invariate e che l'istruttoria tecnico-legale sull'immobile finalizzata alla sua valutazione abbia esito positivo.
Mu-Tuo è disponibile solo per la finalità di acquisto prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile (inteso come il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dello stesso risultante dalla perizia dell'immobile).
Non sono ammessi terzi datori di ipoteca: Mu-Tuo e immobile dovranno risultare con la medesima intestazione (intestazione mu-tuo = mutuatari = intestazione immobile di futura acquisizione oggetto di ipoteca).
Mu-Tuo non è disponibile per richieste di mutuo finalizzate all'acquisto di immobili tramite partecipazione ad asta giudiziaria, acquisto con accesso al Fondo garanzia Prima Casa (Consap), e per tutte le finalità diverse dal solo acquisto.

Prodotti abbinabili:
il cliente, una volta individuato l'immobile potrà valutare il prodotto Bper Mutuo più adatto alle sue esigenze tra quelli abbinabili al Voucher Mu-Tuo ed offerti dalla Banca.

La documentazione che il cliente deve presentare è riportata nel capitolo "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito", nella sezione dedicata a Mu-Tuo.

Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.
Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito:** 262.260,50 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 428.935,50 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 8,0100 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito**: 263.617,50 Euro **Importo totale dovuto dal cliente**: 430.292,50 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**: 8,1000 %	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.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 258.935,50 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 428.935,50 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 7,7900 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 260.292,50 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 430.292,50 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 7,8800 %	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.

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	7,500 %
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	350,00 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	1.357,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	**Importo massimo finanziabile**
Immobili residenziali	Il minore tra **80%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra **65%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra **60%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra **50%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).
Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilita' 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.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'importo massimo finanziabile è pari al **70%** e in caso di acquisto di terreni edificabili a SAL pari al **50%** del minore tra costo di acquisto e valore di perizie e comunque sulla base della rata sostenibile.

DURATA

MINIMA 60 mesi

MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi
	Limiti di eta': La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' 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'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 70 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 70 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.
GARANZIE ACCETTATE	Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile. Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo. Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO 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 1 MESE LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 2,300 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	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 PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 1 MESE LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 2,300 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	0,000 %
OPZIONE	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. Il tasso applicato sarà pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread. 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.
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. L'indice di riferimento è amministrato da European Banking Federation.
SPREAD APPLICATO ALL'OPZIONE	+ 5,200 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	1,500 % dell'importo del finanziamento minimo 998,00 Euro Per surrogazione: 0,00 Euro
PERIZIA SU IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE, FINITO O IN TRASFORMAZIONE (SAL)	Perizia unica sul finito: 350,00 Euro Perizia di inizio SAL: 350,00 Euro Perizia per SAL successivo e finale: 220,00 Euro
Perizia su immobile ad uso unicamente residenziale di categoria catastale dalla A/1 alla A/7 compresa, composto da massimo due unità abitative adiacenti o contestuali, con relative pertinenze esclusive	Per surrogazione: 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 SUL FINITO O PER INIZIO SAL, SU IMMOBILE O COMPLESSO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE O MISTA
(salvo adeguamento al costo vivo della prestazione fatturato dal provider, se più elevato - in questo caso l'importo verrà preventivamente comunicato a filiale /cliente per l'accettazione)

Perizia su immobile a destinazione non residenziale o complesso di immobili a destinazione non residenziale o mista, o immobile residenziale non ricompreso nel punto precedente	Per surrogazione: 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

AGGIORNAMENTO PERIZIA NON SCADUTA (entro un anno dall'evasione della perizia da aggiornare)	220,00 Euro
AGGIORNAMENTO PER SOPRAGGIUNTA VARIAZIONE O RIVALUTAZIONE DEL BENE IN GARANZIA, VARIAZIONE O INTEGRAZIONE CATASTALE	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
RIESAME PERIZIA A PAGAMENTO	
RIESAME PERIZIA RIENTRANTE NEI SEGUENTI CASI: INTEGRAZIONE (AGGIUNTA DI BENI NON VISIONATI E NON COMPRESI IN PERIZIA ORIGINARIA),	150,00 Euro

SDOPPIAMENTO PERIZIA, CAMBIO INTESTAZIONE, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', VERIFICA FINE LAVORI, ALTRE MOTIVAZIONI CHE RICHIEDANO UN SOPRALLUOGO, CAMBIO FORMAT (TRASFORMAZIONE DI PERIZIA EVASA SUL FINITO IN PERIZIA A SAL - E VICEVERSA).	
COSTO CANCELLAZIONE PRATICA	
RECUPERO SPESE IN CASO DI PRATICA CANCELLATA PRIMA DELL'EVASIONE, MA CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO	100,00 Euro
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.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	220,00 Euro
IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:	
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 %

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
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
REDAZIONE NUOVA D.V.U.I PER FRAZIONAMENTO O RESTRIZIONE IPOTECA DI COMPLESSI IMMOBILIARI (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia)	
FINO A 15 UNITA'	300,00 Euro
DA 16 A 30 UNITA'	450,00 Euro
DA 31 A 45 UNITA'	600,00 Euro

OLTRE 45 UNITA'	800,00 Euro
AGGIORNAMENTO D.V.U.I.	220,00 Euro
RESTRIZIONE O PERMUTA IPOTECA (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia) NON FRUIBILE PER COMPLESSI IMMOBILIARI/INDUSTRIALI O COMMERCIALI	150,00 Euro
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIE IN CORSO PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIA IN CORSO, COME: VERIFICA FINE LAVORI, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', SOPRALLUOGHI AGGIUNTIVI OLTRE IL PRIMO PER QUALSIASI MOTIVO (ES: PRIMA VISITA INCOMPLETA, MANCATO APPUNTAMENTO, PRIMO SOPRALLUOGO SCADUTO, ECC)	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale 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	10	1.187,02	1.274,82	1.102,84
7,5000	15	927,01	1.031,39	828,64
7,5000	20	805,59	922,80	696,28
7,5000	25	738,99	866,71	620,48

7,5000	30	699,21	835,57	572,78

(*) 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 "AMA&PROTEGGI CASA TUA"

E' una polizza mono garanzia, a premio unico anticipato, che tutela il fabbricato di proprietà dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell' abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
IMPOSTA DI REGISTRO	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

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.

ALTRO

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

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

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

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 il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

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 importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

Mutui con finalità ristrutturazione, costruzione o unificazione (sia esclusiva che in parte):
l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia
documentazione attestante efficientamento energetico/ APE, qualora disponibile

Mutui con finalità "sostituzione" (sia esclusiva che in parte):
contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (es. conteggi di estinzione o quietanza pagamento ultima rata con evidenza del debito residuo)

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
Eventuali atti modificativi intervenuti successivamente alla stipula del mutuo da surrogare (es.variazioni catastali odei
titolari della proprietà, ecc.)
Atto di ricognizione di debito e quietanza con relativo annotamento (solo nel caso di surroga attiva di mutuo a SAL)

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

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
Documentazione bancaria comprovante avvenuto accollo
Copia lettera liberatoria accollato (solo in caso di accollo liberatorio)

Mutui Green – Solo finalità Acquisto immobile residenziale
Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:
Per finalità acquisto di immobili residenziali in clase energetica A - B - C: Attestato di Prestazione Energetica (APE). Se immobile nuovo, finito ma per il quale non è ancora disponibile l'APE deve essere presentata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore che attesti che l'immobile rientrerà nella classi energetiche A - B - C.

Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa
Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:
Documento Identità di ciascun mutuatario o passaporto corredato di permesso di soggiorno per i cittadini extra EU
Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa sottoscritto dal/i mutuatario/i su modulo Banca

In aggiunta, per la sola garanzia all'80%:
ISEE ordinario o corrente in corso di validità con presenza di attestazione INPS non superiore a 40.000-50.000 euro per tutti i mutuatari, a seconda della categoria di richiedente prioritario di appartenenza
Preventivo predisposto dal Notaio prescelto comprensivo di spese notarili e imposte (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo)

Acquisto di immobili in asta di tribunale
Ordinanza e 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)
Verbale di aggiudicazione, in caso di asta già aggiudicata
Conteggio del saldo effettivo da pagare al Tribunale, in caso di asta già aggiudicata se già disponibile
Preventivo/ computo metrico immobile asta, nei casi di proposta a SAL

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.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO - MU-TUO

La documentazione richiesta pre-delibera è la seguente:

DOCUMENTI REDDITUALI

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

A seguito delibera Mu-Tuo, viene richiesta la seguente ulteriore documentazione:

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca
Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale
Documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

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.

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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all' Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
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 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).
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 usuraio. 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.

PROTOCOLLO D'INTESA ABI, ASSOFIN E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI ADERENTI AL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti, la Banca ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).
Tale protocollo ha l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone prassi nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo di tutti i costi connessi al credito (di seguito "Costo Complessivo del Credito").
Il "Costo Complessivo del Credito" è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa.
Per quantificare l'incidenza del costo della polizza sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito" con il TAEG.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per il calcolo del "Costo Complessivo del Credito" è stata considerata, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel presente documento, anche l'assicurazione facoltativa collocata dal finanziatore illustrata nel presente documento.

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,1000 %	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.
Costo Complessivo del credito: 9,0900 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE IN ABBINAMENTO AI FINANZIAMENTI

ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO, IL FULMINE E LO SCOPPIO DEL GAS

E' l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE ABBINABILI AL FINANZIAMENTO
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 sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO AL 06/08/2026

BPER MUTUO A TASSO FISSO INIZIALE VANTAGGIO OPZIONE EURIBOR 1 MESE

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 è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
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 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.

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'articolo120-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.
Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 70% del valore dell'immobile a garanzia.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bper.it

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI
La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.
Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

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), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, 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 78 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Per il Mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'eta' del cliente consumatore non deve essere superiore a 70 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario piu' giovane).
Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.
L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.
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.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO GREEN ACQUISTO

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato all'acquisto di un immobile residenziale finito (prima e seconda abitazione) in classe energetica A, B o C mediate la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate.
La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria. Qualora l'immobile in acquisto sia una nuova costruzione, ultimato, ma privo di relativa attestazione, per l'avvio dell'istruttoria dovrà essere consegnata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore. In questi specifici casi la consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire entro i termini di definizione data di stipula.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE ALLA RICERCA DELL'IMMOBILE: MU-TUO

Mu-tuo si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile residenziale di interesse ma desiderano conoscere, in anticipo, l'importo massimo erogabile dalla Banca per l'acquisto della casa.
La Banca, valutata la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale del cliente nonché il suo grado di solvibilità, rilascia gratuitamente al cliente una delibera fiduciaria indicante l'importo massimo erogabile a titolo di mutuo. Ottenuta la delibera, il cliente può quindi orientarsi alla ricerca dell'immobile secondo il proprio target finanziario.
L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente e della durata di mutuo richiesto.
La delibera Mu-Tuo ha validità 6 mesi, entro i quali il cliente deve procedere alla stipula dell'atto notarile di mutuo, a condizione che le informazioni acquisite dalla Banca rimangano invariate e che l'istruttoria tecnico-legale sull'immobile finalizzata alla sua valutazione abbia esito positivo.
Mu-Tuo è disponibile solo per la finalità di acquisto prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile (inteso come il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dello stesso risultante dalla perizia dell'immobile).
Non sono ammessi terzi datori di ipoteca: Mu-Tuo e immobile dovranno risultare con la medesima intestazione (intestazione mu-tuo = mutuatari = intestazione immobile di futura acquisizione oggetto di ipoteca).
Mu-Tuo non è disponibile per richieste di mutuo finalizzate all'acquisto di immobili tramite partecipazione ad asta giudiziaria, acquisto con accesso al Fondo garanzia Prima Casa (Consap), e per tutte le finalità diverse dal solo acquisto.

Prodotti abbinabili:
il cliente, una volta individuato l'immobile potrà valutare il prodotto Bper Mutuo più adatto alle sue esigenze tra quelli abbinabili al Voucher Mu-Tuo ed offerti dalla Banca.

La documentazione che il cliente deve presentare è riportata nel capitolo "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito", nella sezione dedicata a Mu-Tuo.

Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.
Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito:** 182.596,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 349.271,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,7100 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 166.675,00 Euro **Costo totale del credito**: 183.953,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente**: 350.628,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**: 5,7900 %	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.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 179.271,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 349.271,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,5300 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 180.628,10 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 350.628,10 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,6100 %	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.

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	5,200 %
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	350,00 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	1.357,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della 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 viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	Importo massimo finanziabile
Immobili residenziali	Il minore tra **80%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra **70%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra **65%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra **60%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra **50%** del valore stimato dell'immobile a garanzia e **80%** del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).
Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilita' 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.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'importo massimo finanziabile è pari al **70%** e in caso di acquisto di terreni edificabili a SAL pari al **50%** del minore tra costo di acquisto e valore di perizie e comunque sulla base della rata sostenibile.

DURATA

MINIMA 60 mesi

MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi
	Limiti di eta': La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' 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'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 70 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 70 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.
GARANZIE ACCETTATE	Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile. Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione “Spese per la stipula del contratto”. Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo. Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente. L’immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO INIZIALE	5,200 %
DURATA TASSO INIZIALE	240 Mesi
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 1 MESE LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,10 L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 2,300 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 5,200 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
OPZIONE	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. Il tasso applicato sarà pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread. 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.

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. L'indice di riferimento è amministrato da European Banking Federation.
SPREAD APPLICATO ALL'OPZIONE	+ 5,200 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	1,500 % dell'importo del finanziamento minimo 998,00 Euro Per surrogazione: 0,00 Euro
PERIZIA SU IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE, FINITO O IN TRASFORMAZIONE (SAL)	Perizia unica sul finito: 350,00 Euro Perizia di inizio SAL: 350,00 Euro Perizia per SAL successivo e finale: 220,00 Euro
Perizia su immobile ad uso unicamente residenziale di categoria catastale dalla A/1 alla A/7 compresa, composto da massimo due unità abitative adiacenti o contestuali, con relative pertinenze esclusive	Per surrogazione: 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 SUL FINITO O PER INIZIO SAL, SU IMMOBILE O COMPLESSO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE O MISTA
(salvo adeguamento al costo vivo della prestazione fatturato dal provider, se più elevato - in questo caso l'importo verrà preventivamente comunicato a filiale /cliente per l'accettazione)

Perizia su immobile a destinazione non residenziale o complesso di immobili a destinazione non residenziale o mista, o immobile residenziale non ricompreso nel punto precedente	Per surrogazione: 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

AGGIORNAMENTO PERIZIA NON SCADUTA (entro un anno dall'evasione della perizia da aggiornare)	220,00 Euro
AGGIORNAMENTO PER SOPRAGGIUNTA VARIAZIONE O RIVALUTAZIONE DEL BENE IN GARANZIA, VARIAZIONE O INTEGRAZIONE CATASTALE	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
RIESAME PERIZIA A PAGAMENTO	
RIESAME PERIZIA RIENTRANTE NEI SEGUENTI CASI: INTEGRAZIONE (AGGIUNTA DI BENI NON VISIONATI E NON COMPRESI IN PERIZIA ORIGINARIA),	150,00 Euro

SDOPPIAMENTO PERIZIA, CAMBIO INTESTAZIONE, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', VERIFICA FINE LAVORI, ALTRE MOTIVAZIONI CHE RICHIEDANO UN SOPRALLUOGO, CAMBIO FORMAT (TRASFORMAZIONE DI PERIZIA EVASA SUL FINITO IN PERIZIA A SAL - E VICEVERSA).	
COSTO CANCELLAZIONE PRATICA	
RECUPERO SPESE IN CASO DI PRATICA CANCELLATA PRIMA DELL'EVASIONE, MA CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO	100,00 Euro
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.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	220,00 Euro
IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:	
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 %

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
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
REDAZIONE NUOVA D.V.U.I PER FRAZIONAMENTO O RESTRIZIONE IPOTECA DI COMPLESSI IMMOBILIARI (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia)	
FINO A 15 UNITA'	300,00 Euro
DA 16 A 30 UNITA'	450,00 Euro
DA 31 A 45 UNITA'	600,00 Euro

OLTRE 45 UNITA'	800,00 Euro
AGGIORNAMENTO D.V.U.I.	220,00 Euro
RESTRIZIONE O PERMUTA IPOTECA (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia) NON FRUIBILE PER COMPLESSI IMMOBILIARI/INDUSTRIALI O COMMERCIALI	150,00 Euro
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIE IN CORSO	
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIA IN CORSO, COME: VERIFICA FINE LAVORI, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', SOPRALLUOGHI AGGIUNTIVI OLTRE IL PRIMO PER QUALSIASI MOTIVO (ES: PRIMA VISITA INCOMPLETA, MANCATO APPUNTAMENTO, PRIMO SOPRALLUOGO SCADUTO, ECC)	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	110,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è previsto il piano di ammortamento all'italiana.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata. Per i mutui stipulati in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento è prevista la rata con quota capitale 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 (*)
5,2000	10	1.187,02	-	-
5,2000	15	927,01	-	-
5,2000	20	805,59	-	-
5,2000	25	738,99	-	-

5,2000	30	699,21	-	-

(*) 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 "AMA&PROTEGGI CASA TUA"

E' una polizza mono garanzia, a premio unico anticipato, che tutela il fabbricato di proprietà dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell' abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 3,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
IMPOSTA DI REGISTRO	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

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.

ALTRO

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

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

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

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 il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

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 importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

Mutui con finalità ristrutturazione, costruzione o unificazione (sia esclusiva che in parte):
l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia
documentazione attestante efficientamento energetico/ APE, qualora disponibile

Mutui con finalità "sostituzione" (sia esclusiva che in parte):
contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (es. conteggi di estinzione o quietanza pagamento ultima rata con evidenza del debito residuo)

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
Eventuali atti modificativi intervenuti successivamente alla stipula del mutuo da surrogare (es.variazioni catastali odei
titolari della proprietà, ecc.)
Atto di ricognizione di debito e quietanza con relativo annotamento (solo nel caso di surroga attiva di mutuo a SAL)

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

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
Documentazione bancaria comprovante avvenuto accollo
Copia lettera liberatoria accollato (solo in caso di accollo liberatorio)

Mutui Green – Solo finalità Acquisto immobile residenziale
Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:
Per finalità acquisto di immobili residenziali in clase energetica A - B - C: Attestato di Prestazione Energetica (APE). Se immobile nuovo, finito ma per il quale non è ancora disponibile l'APE deve essere presentata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore che attesti che l'immobile rientrerà nella classi energetiche A - B - C.

Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa
Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:
Documento Identità di ciascun mutuatario o passaporto corredato di permesso di soggiorno per i cittadini extra EU
Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa sottoscritto dal/i mutuatario/i su modulo Banca

In aggiunta, per la sola garanzia all'80%:
ISEE ordinario o corrente in corso di validità con presenza di attestazione INPS non superiore a 40.000-50.000 euro per tutti i mutuatari, a seconda della categoria di richiedente prioritario di appartenenza
Preventivo predisposto dal Notaio prescelto comprensivo di spese notarili e imposte (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo)

Acquisto di immobili in asta di tribunale
Ordinanza e 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)
Verbale di aggiudicazione, in caso di asta già aggiudicata
Conteggio del saldo effettivo da pagare al Tribunale, in caso di asta già aggiudicata se già disponibile
Preventivo/ computo metrico immobile asta, nei casi di proposta a SAL

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.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO - MU-TUO

La documentazione richiesta pre-delibera è la seguente:

DOCUMENTI REDDITUALI

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti	
Ultime due buste paga	Datore di lavoro
Ultima Dichiazione dei redditi	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	Datore di lavoro
Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti	
Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati	CAF/Commercialista
Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabiità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista
Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti	Commercialista
Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti	Commercialista
Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti	
Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate)	CAF/Commercialista
Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi)	CAF/Commercialista
Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	Commercialista

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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
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". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
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 (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):
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)
Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)
Certificato di residenza storico cittadini extracomunitari (non richiesto per i garanti)

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

A seguito delibera Mu-Tuo, viene richiesta la seguente ulteriore documentazione:

DOCUMENTAZIONE TECNICA
Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca
Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale
Documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

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.

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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all' Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
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 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).
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 usuraio. 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.

PROTOCOLLO D'INTESA ABI, ASSOFIN E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI ADERENTI AL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti, la Banca ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).
Tale protocollo ha l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone prassi nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo di tutti i costi connessi al credito (di seguito "Costo Complessivo del Credito").
Il "Costo Complessivo del Credito" è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa.
Per quantificare l'incidenza del costo della polizza sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito" con il TAEG.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per il calcolo del "Costo Complessivo del Credito" è stata considerata, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel presente documento, anche l'assicurazione facoltativa collocata dal finanziatore illustrata nel presente documento.

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,7900 %	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.
Costo Complessivo del credito: 6,6200 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE IN ABBINAMENTO AI FINANZIAMENTI

ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO, IL FULMINE E LO SCOPPIO DEL GAS

E' l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE ABBINABILI AL FINANZIAMENTO
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 sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

Money360.it S.p.A.
Sede Legale: via F.Casati, 1/A 20124 Milano
Sede Amministrativa: via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sito internet: www.money360.it – Telefono: 800.360.360
Indirizzo email: servizioclienti@money360.it
CF. e P.IVA 06761590964 - REA 262202 –Registro imprese di Cagliari 06761590964
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M63 - Cap. Soc 120,000,00 Euro I.V.
Socio Unico: Moltiply Group S.p.A.