

## MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI CON SURROGAZIONE BPA MUTUO CASA

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### BANCA POPOLARE DI APRILIA

Società per azioni con sede legale e amministrativa in Aprilia, Piazza Roma snc  
Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese 00089400592  
Iscrizione all'Albo delle Banche 4521 -Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Telefono 06/9286251 (centralino) - Fax 06/9275940  
Sito internet [www.popapriliaspa.it](http://www.popapriliaspa.it)  
Indirizzo e-mail [bpa@popapriliaspa.it](mailto:bpa@popapriliaspa.it)

### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo 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 mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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

### Caratteristiche specifiche del MUTUO CON SURROGAZIONE

#### A chi è rivolto

Il **Mutuo con surrogazione** è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria) e realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo. Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo). Ai sensi dell'art. 40 ter DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato. La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili). La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente. Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutuante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta.

#### Cosa fare per attivarlo

Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca

**Altri aspetti importanti**

Il **Mutuo con surrogazione** è un mutuo stipulato sotto forma di "atto pubblico" con il quale la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato. 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.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. Le rate sono mensili e hanno scadenza fissa il primo giorno del mese.

La Banca aderisce al "Codice europeo volontario di condotta" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali

**A chi rivolgersi per ulteriori informazioni**

Filiali della Banca e/o all'apposita sezione del sito [www.popapriliaspa.it](http://www.popapriliaspa.it) dedicata a "Bpa mutuo casa".

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### **Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

Il mutuo a tasso fisso ha una durata massima pari a 20 anni. Le condizioni offerte sono pubblicate nella parte relativa al mutuo a tasso fisso.

### **Mutuo a tasso misto**

Si tratta di un mutuo dove sia il tasso di interesse che l'importo delle singole rate rimangono fissi per i primi 5 anni. Trascorso tale periodo, il mutuo proseguirà con l'applicazione del tasso variabile, **Euribor 3 mesi** media mese precedente arrotondata ai 5 millesimi di punto superiori, maggiorato di uno spread massimo di 5,000 punti percentuali, oppure, a scelta del cliente, con opzione rinnovabile dopo 5 anni, con l'applicazione di un tasso fisso dato dall'IRS 5 anni lettera del giorno maggiorato di uno spread massimo di 5,000 punti percentuali.

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.

### **Mutuo a tasso variabile**

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

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.

### **Mutuo a rata costante**

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

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

Adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un mutuo a tasso variabile.

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.popapriliaspa.it](http://www.popapriliaspa.it)

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A TASSO VARIABILE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni 6,888 % (\*)**

**Durata 20 anni 6,858 % (\*)**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia purché non sia inferiore a € 40.000,00 e superiore a € 350.000,00.
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all' anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Parametro di indicizzazione	<b>Euribor 3 mesi</b> media mese precedente arrotondata ai 5 millesimi di punto superiori.
	Spread	Massimo <b>5,235</b> punti percentuali
	Tasso di interesse di pre-ammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all' anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>4,000</b> punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A TASSO VARIABILE BCE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni 6,888 % (\*)**

**Durata 20 anni 6,858 % (\*)**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia purché non sia inferiore a € 40.000,00 e superiore a € 350.000,00.
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principale determinato tempo per tempo dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (Tasso di riferimento Bce).
	Spread (tasso variabile)	Massimo <b>5,500</b> punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>4,000</b> punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A TASSO MISTO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni 5,844 % (\*)**

**Durata 20 anni 5,948 % (\*)**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia purché non sia inferiore a € 40.000,00 e superiore a € 350.000,00.
	Durata	Minima <b>120 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (tasso fisso)	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile. Tasso fisso iniziale per 5 anni : <b>5,000%</b> Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del tasso fisso.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>4,000</b> punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
	Opzione	Decorso il periodo iniziale a tasso fisso, il mutuo proseguirà con l'applicazione del tasso variabile, <b>Euribor 3 mesi</b> media mese precedente arrotondata ai 5 centesimi di punto superiori, maggiorato di uno spread massimo di 5,000 punti percentuali, oppure, a scelta del cliente, con opzione rinnovabile dopo 5 anni, con l'applicazione di un tasso fisso dato dall <b>IRS 5 anni</b> lettera del giorno di decorrenza, arrotondato ai 5 centesimi di punto superiore, maggiorato di uno spread massimo di 5,000 punti percentuali. L'opzione potrà essere esercitata, con preavviso di almeno 45 giorni antecedenti la scadenza del 1 marzo o del 1 settembre . Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A RATA COSTANTE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni 6,888 % (\*)**

**Durata 20 anni 6,858 % (\*)**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia purché non sia inferiore a € 40.000,00 e superiore a € 350.000,00.
	Durata	<b>Iniziale:</b> minima <b>60 mesi</b> , massima <b>240 mesi</b> <b>Complessiva</b> : al massimo 120 mesi in più della durata iniziale. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Parametro di indicizzazione	<b>Euribor 3 mesi</b> media mese precedente arrotondata ai 5 millesimi di punto superiori.
	Spread	Massimo <b>5,235</b> punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>4,000</b> punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE**

**A TASSO FISSO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni 7,003 % (\*)**

**Durata 20 anni 6,971 % (\*)**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia purché non sia inferiore a € 40.000,00 e superiore a € 350.000,00.
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>240 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso pari al: 6,050% per durata 120 mesi 6,600% per durata 180 mesi 7,100% per durata 240 mesi
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del tasso fisso del finanziamento. Con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>4,000</b> punti percentuali sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	€ 0,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente.	€ 0,00	
		Perizia tecnica	€ 0,00	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	€ 0,00	
		Incasso rata	€ 3,00 cadauna	
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazioni periodiche:	€ 1,33
			Invio sollecito di pagamento	€ 5,00 cadauno
		Variazione/Restrizione ipoteca	Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa amministrativa):	€ 260,00
			Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia):	€ 260,00
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ.	€ 110,00
			Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40 ter DLGS n. 385/1993	€ 0,00
			Rinnovazione ipotecaria	€ 150,00
			Frazionamento ipoteca mutui fondiari (spesa amministrativa)	€ 260,00
			Frazionamenti: (spesa di perizia)	€ 260,00
		Accollo mutuo	€ 110,00	
		Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
		Altre spese	Certificazione competenze	€ 16,00
			Elaborazione di conteggi	€ 25,00
	Rilascio duplicati (costo unitario)		€ 10,33	
	Rinegoziazione del tasso		€ 0,00	
Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 50,00			
Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (a minuta contrattuale predisposta)	€ 50,00			
Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00			
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	Non applicabile			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese		
	Tipologia di rata	Rata costante		
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza fissa il 1° del mese		

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**  
**I valori dei parametri sono arrotondati a 5 millesimi di punto superiori**

Euribor 3 mesi lettera Media mese precedente	<b>Data</b>	<b>Valore</b>
	01/02/2012	1,565
	02/01/2012	1,460
	01/12/2011	1,520
	02/11/2011	1,595

Tasso di riferimento BCE Parametro con rilevazione puntuale	<b>Data</b>	<b>Valore</b>
	14/12/2011	1,000
	09/11/2011	1,250
	13/07/2011	1,500
	13/04/2011	1,250

IRS 5y/6 mesi lettera Parametro con rilevazione puntuale	<b>Data</b>	<b>Valore</b>
	01/02/2012	1,580
	03/01/2012	1,790
	01/12/2011	2,060
	02/11/2011	1,870

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).**

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
7,000	10	€ 1.161,08	€ 1.247,65	€ 1.078,15
7,000	15	€ 898,83	€ 1.001,39	€ 802,32
7,000	20	€ 775,30	€ 890,28	€ 668,38
7,000	25	€ 706,78	€ 832,03	€ 591,05
7,000	30	€ 665,30	€ 799,12	€ 541,92

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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.popaprilvia.it/trasparenza](http://www.popaprilvia.it/trasparenza).

**ALTRI SERVIZI ACCESSORI**

<b>Polizza incendio e scoppio "RiparaCasa"</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA ASSICURAZIONI
<b>Premio</b>	Vedi tabella esemplificativa allegata
<b>Descrizione</b>	RiparaCasa di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto".
<b>Garanzie</b>	RiparaCasa è una polizza che offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e che prevede queste garanzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Incendio, guasti abitazione e contenuto</b>, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.</li> <li>- <b>Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione</b> che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.</li> <li>- <b>Tutela legale</b> che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.</li> <li>- <b>Assistenza</b> che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.</li> <li>- <b>Furto</b> (opzionale); garanzia <b>operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato</b>, prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.</li> </ul>
<b>Durata</b>	Premio annuo con tacito rinnovo
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**

**RIPARACASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard)**

<i>MASSIMALI (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)</i>	<b>PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)</b>
150.000	€ 195
200.000	€ 235
300.000	€ 315
400.000	€ 375
500.000	€ 400
600.000	€ 425
700.000	€ 450
800.000	€ 475
900.000	€ 500
1.000.000	€ 525
1.200.000	€ 575
1.400.000	€ 625
1.600.000	€ 675
1.800.000	€ 725
2.000.000	€ 775

<b>Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio unico anticipato ARCA EMME 10, ARCA EMME GLOBALE</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA VITA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	ARCA EMME 10, ARCA EMME GLOBALE garantiscono il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio rispettivamente entro i primi 10 anni o per tutta la durata del mutuo.
<b>Garanzie</b>	Morte da malattia o infortunio
<b>Durata</b>	10 anni o tutta la durata del mutuo
<b>Beneficiari</b>	La Banca
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI  
(esempio di premio unico anticipato, considerando un mutuo di 100.000€)**

<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<i>Maschio, 40 anni</i>		<i>Femmina, 40 anni</i>	
	<b>ARCA EMME 10</b>	<b>ARCA GLOBALE</b>	<b>ARCA EMME 10</b>	<b>ARCA GLOBALE</b>
<b>20 anni</b>	2.348€	4.489€	1.240€	2.281€
<b>25 anni</b>	2.488€	6.942€	1.313€	3.412€
<b>30 anni</b>	2.571€	10.305€	1.356€	4.979€



## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

### Se acquistati attraverso la Banca

<b>Perizia tecnica Crif</b>	Esente ai sensi dell'art. 120 quater DLGS n. 385/1993
<b>Adempimenti notarili</b>	Esente ai sensi dell'art. 120 quater DLGS n. 385/1993
<b>Assicurazione immobile</b>	<p>Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.</p> <p>I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.</p> <p>Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.</p> <p>La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.</p>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<p>Non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120 quater DLGS n. 385/1993)</p>

## TEMPI DI EROGAZIONE

<b>- Durata dell'istruttoria</b>	<b>30 giorni</b> , dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>- Disponibilità dell'importo</b>	L'erogazione avviene contestualmente alla stipula ma la messa a disposizione dell'importo di mutuo potrà essere condizionata dal verificarsi di eventi particolari.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte mutuataria ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale e gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione di alcuna commissione, in quanto il finanziamento "BPA MUTUO CASA" è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione (art. 120 ter DLGS n. 385/1993).

**Esempio** di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 0,000 per cento:

(ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

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

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1000,00
Commissione 0,00%	0,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>

### Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Piazza Roma snc Aprilia**, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

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

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia

Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna,

Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania,

Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

### Conciliazione

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

### **Risoluzione e decadenza**

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

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

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

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

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario stipula un nuovo mutuo.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 120 ter DLGS n. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Elaborazione di conteggi</b>	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
<b>Ipoteca</b>	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.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo fondiario</b>	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.
<b>Mutuo ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Opzione</b>	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso fisso, in luogo di quello variabile, a scadenze prestabilite ed al tasso previsti dal contratto. Il tasso è determinato nella misura del Parametro di riferimento stabilito per la durata del tasso fisso prescelto, maggiorato dello spread, come da contratto.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
<b>Parametro "Euribor"</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,005 superiore, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3 o 6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferita al mese solare precedente quello di applicazione.
<b>Parametro I.R.S.</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,05 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15-20 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" il primo giorno di ogni mese.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata Costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Sollecito di pagamento rata</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	La Banca può concedere al cliente di sospendere il pagamento delle rate per un periodo massimo di 12 mesi, qualora ricorrano le seguenti condizioni: - perdita del posto di lavoro dipendente; - cassa integrazione speciale. Nel periodo di sospensione, maturano gli interessi contrattualmente stabiliti, da rimborsare, in quote costanti, sulle rate residue a partire dalla prima non sospesa e sino a scadenza.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso d'ingresso</b>	Tasso particolarmente favorevole al cliente che può essere concordato e applicato per un massimo di sei mesi di ammortamento dalla stipula.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.

<b>Tasso misto</b>	Tasso di interesse che può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di finanziamento.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).</p> <p>Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.</p> <p>Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.</p> <p>Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>