

MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA (codice ABI 5640.8)

Sede legale in Ravenna, via A. Guerrini, 14

Telefono: 0544/540111 Fax: 0544/540460

Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese RA 00070300397

Iscrizione all'Albo delle Banche 1161 Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Sito internet www.bpr.it, indirizzo e-mail bpr@bpr.it.

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo ipotecario impresa è un finanziamento a medio-lungo termine destinato a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, la realizzazione di programmi d'investimento anche edilizi, il supporto finanziario di scopi connessi all'attività imprenditoriale o professionale. Il mutuo è garantito da ipoteca su immobile.

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

Caratteristiche specifiche del MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PER LIQUIDITA'

A chi è rivolto

Il **Mutuo ipotecario Imprese** è rivolto a tutte le imprese, siano esse imprese individuali o società, di qualsiasi settore di attività, dimensione e forma giuridica.

Cosa fare per attivarlo

Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca

Altri aspetti importanti

Il **Mutuo ipotecario/fondionario a imprese** viene stipulato, sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario/fondionario) o di "scrittura privata autenticata" (mutuo ipotecario per leggi speciali) e può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, anche di natura pubblica, nonché da eventuale cambiale di smobilizzo e/o da cessioni di crediti.

In caso di imprese individuali, il mutuo finanzia solo gli scopi connessi all'attività di impresa, non di quelli estranei all'attività medesima, per i quali si rimanda ai Fogli Informativi relativi ai finanziamenti per i Consumatori.

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.

A chi rivolgersi per ulteriori informazioni

Filiali della Banca e/o nel sito www.bpr.it

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 10 anni.

Mutuo a tasso misto

Si tratta di un mutuo 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 anni.

Il mutuo può rimanere a tasso fisso per un periodo massimo di 5 anni, mentre la durata massima del finanziamento può arrivare a 10 anni. Dopo la scadenza del periodo iniziale a tasso fisso, infatti, il cliente può optare tra un nuovo tasso fisso comunicato dalla Banca o un tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Se il cliente alle scadenze previste (5 anni) di revisione tasso non comunica alla Banca l'opzione scelta, il mutuo prosegue l'ammortamento a tasso variabile.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Tra i principali rischi si evidenzia:

nel periodo a tasso fisso	l'impossibilità di beneficiare degli eventuali ribassi dei tassi di mercato la possibilità di variazioni in aumento del tasso di interesse in occasione della revisione periodica (5 anni) anche nel caso di conferma di continuazione a tasso fisso
nel periodo a tasso variabile	la possibilità di variazione in aumento del tasso di interesse l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso quando viene raggiunto il tasso minimo previsto

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 e l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso quando viene raggiunto il tasso minimo previsto.

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.

Il mutuo a tasso variabile ha una durata massima pari a 10 anni.

Mutuo con contributo in conto interessi e/o con garanzia pubblica e/o risorse finanziarie fornite in tutto o in parte da terzi.

A prescindere dal tipo di tasso fisso/variabile/misto, specifiche normative di legge, che perseguono finalità di interesse pubblico generale, possono prevedere, qualora il Mutuo Impresa abbia pre-determinati scopi e l'Imprenditore pre-determinati requisiti, che un Ente pubblico o un Fondo pubblico od altri soggetti simili, concedano all'impresa, singolarmente o cumulativamente, i seguenti benefici:

- un contributo in conto interessi,
- una garanzia,
- una parte o tutte le risorse finanziarie ("provvista") necessarie per effettuare l'erogazione del finanziamento ad un dato tasso di interesse.

In tutti questi casi, oltre al rischio connesso al tipo di tasso fisso/variabile/misto, qualora vengano meno lo scopo del mutuo o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte i benefici concessi, o doverli rendere in tutto o in parte all'Ente che li ha concessi. In questi casi, la normativa o i contratti di mutuo possono prevedere un riesame delle condizioni e/o una chiusura anticipata del finanziamento.

Il finanziamento con contributo in conto interessi può essere attivato anche a seguito di intervento privatistico. Il contributo in questo caso è concesso da una ditta privata, al fine di favorire la collocazione commerciale del prodotto venduto (es. macchine agricole) abbattendone il costo finanziario.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 BPR MUTUO IPOTECARIO IMPRESA
 A TASSO VARIABILE EURIBOR**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,46% (*)

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, con rata mensile, per una durata di 10 anni al tasso Euribor 6 mesi aumentato dello spread di 6,20 punti.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia, risultante da perizia (Mutuo Fondiario) o nei limiti previsti da eventuali normative.
	Durata	Minima 19 mesi , massima 120 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi.
TASSI	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. (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108)
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 o 6 mesi media mese precedente arrotondata al decimale superiore.
	Spread	Massimo 6,200 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 minimo	7,200%
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti percentuali in ragione d'anno (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108) applicata sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 BPR MUTUO IPOTECARIO IMPRESA
 A TASSO MISTO**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

9,33% (*)

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, con rata mensile, per una durata di 10 anni al tasso Irs di periodo aumentato di 7,00 punti.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia, risultante da perizia (Mutuo Fondiario) o nei limiti previsti da eventuali normative.
	Durata	Minima 19 mesi , massima 120 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi..
TASSI	I° Periodo	5 anni
	Tasso di interesse nominale annuo (tasso fisso)	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. (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108)
	Parametro di riferimento (tasso fisso)	IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5 o 10 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano " Il Sole 24 Ore" di norma nei dieci giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.
	Spread (tasso fisso)	Massimo 7,00 punti percentuali
	Tasso di interesse di pre-ammortamento	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 non inferiore al (minimo alla stipula)	9,00%
	Opzione	Alla scadenza del periodo di applicazione del tasso fisso, il cliente ha la possibilità di: - estinguere anticipatamente il finanziamento senza l'applicazione di alcuna penale - continuare nell'ammortamento dei successivi 5 anni (scadenza revisioni) del mutuo optando per una delle seguenti condizioni: a) nuovo tasso fisso comunicato dalla Banca b) un tasso variabile indicizzato all'Euribor 6 mesi media mese precedente arrotondata al decimo superiore. L'opzione potrà essere esercitata alla scadenza delle revisioni. 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.
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Euribor 6 mesi media mese precedente arrotondata al decimale superiore..
	Spread massimo (tasso variabile)	6,200 punti percentuali
	Tasso minimo (nel periodo a tasso variabile)	7,20%
Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti percentuali in ragione d'anno (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108) applicata sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.	

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 BPR MUTUO IPOTECARIO IMPRESA
 A TASSO FISSO
 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

10,10% (*)

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, con rata mensile, per una durata di 10 anni al tasso Irs di periodo aumentato di 7,00 punti.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia, risultante da perizia (Mutuo Fondiario) o nei limiti previsti da eventuali normative.
	Durata	Minima 19 mesi , massima 120 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi..
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. (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108)
	Parametro di riferimento	IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (max 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore pubblicato sul quotidiano " Il Sole 24 Ore" di norma nei dieci giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.
	Spread (tasso fisso)	Massimo 7,00 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	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 non inferiore al (minimo alla stipula)	9,000%
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti percentuali in ragione d'anno (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108) applicata sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

		VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- 1,00% con un minimo di Euro 500,00 ed un massimo di Euro 30.000,00 In caso di mutuo a S.A.L.-Stato Avanzamento Lavoro addebito di € 250,00 ad ogni erogazione parziale. Per stipule fuori sede (anche per ogni rinvio di stipula qualora d'addetto si sia recato sul luogo) sarà dovuto il rimborso delle spese vive sostenute ed un compenso massimo fino a 50 chilometri di Euro 90,00 ed oltre a 50 chilometri di Euro 250,00.	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 200,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le indicazioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00	
		Rimborso spese Crif	€ 8,00 per ogni nominativo segnalato	
		Trattenuta S.G.F.A.-Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare, per tutte le operazioni di credito agrario (ai sensi dell'art.43 e seguenti del D.Lgs.385/93) a medio/lungo termine a favore di imprese agricole, fatte salve le esclusioni previste dalla normativa	- 0,25% sull'importo mutuato, in caso di operazioni di finanziamento a m/l termine di durata ultraquinquennale e per investimenti - 0,30% sull'importo mutuato, per tutte le altre operazioni di finanziamento a m/l termine	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica (applicate solo a quei finanziamenti che necessitano di lavorazioni aggiuntive nel durante come: convenants, rendicontazioni e/o verifiche periodiche)	€ 50,00	
		Incasso rata	€ 3,00 indipendentemente dalla periodicità	
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazione periodica	€ 1,30
			Recupero spese per invio quietanza	€ 0,75
			Recupero spese per invio sollecito di pagamento	€ 1,50 cadauno
		Variazione/Restrizione ipoteca	Restrizione, riduzione o sostituzione di ipoteca (spesa amministrativa)	€ 300,00
			Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia)	€ 250,00
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art.2882 c.c.	€ 230,00
Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs 385/93	€ 0,00			
Frazionamento ipoteca e mutuo ipotecario/fondario (spesa amministrativa) - commissione	0,10% dell'importo di ogni singola quota frazionata			
Frazionamento ipoteca e mutuo	minima €			

	ipotecario/fondionario (spesa amministrativa) – commissione minima e massima	200,00 massima € 350,00 per ogni singola quota	
	Rinnovazione ipotecaria	€ 200,00	
Accollo mutuo	0,10% dell'importo del mutuo con un minimo di € 110,00 ed un massimo di € 300,00		
Sospensione pagamento rate (se previsto per legge)	€ 0,00		
Sospensione pagamento rate (altri casi)	€ 20,00		
Altre spese	Certificazione competenze	€ 5,16	
	Certificazione di debito estinto	€ 40,00	
	Certificazione per sgravi fiscali	€ 15,00	
	Certificazione di sussistenza di credito	€ 20,00	
	Certificazioni – altre	€ 50,00	
	Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 100,00	
	Atto integrativo con debito residuo inferiore ad Euro 50.000,00	€ 60,00	
	Atto integrativo con debito residuo superiore ad Euro 50.000,00	€ 180,00	
	Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 100,00	
	Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (a minuta contrattuale predisposta)	€ 150,00	
	Spese pagamento da parte della Banca del premio insoluto assicurativo	€ 15,00	
			€ 0,00 se mutuo a micro-imprese
			€ 150,00 se mutuo a imprese e importo originario pari o inferiore ad € 200.000,00
		€ 350,00 se mutuo a imprese e importo originario superiore ad € 200.000,00	
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	- Mutuo a tasso variabile: 2,00% dell'importo rimborsato - Mutuo a tasso fisso: 3,00% dell'importo rimborsato Tale compenso non sarà applicato qualora il finanziamento sia stato concesso ad una ditta individuale e finalizzato all'acquisto dell'immobile dove viene svolta l'attività imprenditoriale (art. 120 ter D.Lgs 385/93).		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese, italiano e americano (bullet)
	Tipologia di rata	Rata costante, rata con quota di capitale costante o monorata
	Periodicità delle rate	Mensile (con scadenza di norma l'ultimo giorno di calendario di ogni mese). Trimestrale (con scadenza di norma al 31/03 - 30/06 - 30/09 - 31/12) Semestrale (con scadenza di norma al 30/06 - 31/12).

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

Euribor (365) 3 mesi lettera
Media mese precedente

Data	Valore
01/02/2012	1,300
01/01/2012	1,500
01/12/2011	1,600
01/11/2011	1,600

Euribor (365) 6 mesi lettera
Media mese precedente

Data	Valore
01/02/2012	1,600
01/01/2012	1,800
01/12/2011	1,800
01/11/2011	1,800

IRS 5y/6 mesi lettera
Parametro puntuale valido il
primo giorno di ogni mese

Data	Valore
01/02/2012	1,600
01/01/2012	1,800
01/12/2011	2,100
01/11/2011	2,100

IRS 10y/6 mesi lettera
Parametro puntuale valido il
primo giorno di ogni mese

Data	Valore
01/02/2012	2,300
01/01/2012	2,400
01/12/2011	2,700
01/11/2011	2,600

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 € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,800	5	€ 2.018,08	€ 2.078,10	€ 1.959,12
7,800	10	€ 1.202,73	€ 1.291,28	€ 1.117,81

(*) 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.bpr.it/trasparenza.

ALTRI SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio "Riparacasa"	
Compagnia assicuratrice	Arca Assicurazioni Spa
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	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".
Garanzie	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"> - Incendio, guasti abitazione e contenuto, 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. - Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione 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. - Tutela legale che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione. - Assistenza 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. Furto (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato , 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.
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Per saperne di più	www.arcassicura.it

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

RIPARA CASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in prov. di Ravenna (formula standard)	
MASSIMALI (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)	PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)
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

ALTRI SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio "Tutela Attività"	
Compagnia assicuratrice	Arca Assicurazioni Spa
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	"Tutela Attività" è la polizza che copre il rischio di incendio dell'unità immobiliare di proprietà dell'assicurato, costituita da locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale, intellettuale o ricreativo, finalizzata o meno alla produzione di reddito, e la responsabilità civile della proprietà.
Garanzie	"Tutela Attività" è una polizza composta dalle garanzie Incendio e Responsabilità Civile: Incendio: indennizza i danni materiali e diretti subiti dai beni assicurati in conseguenza di incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppio, caduta di aeromobili, urto di veicoli stradali, bang sonico, guasti, spese di demolizione e sgombero. Relativamente alle unità immobiliari costruite o in fase di manutenzione ordinaria la garanzia viene estesa agli eventi atmosferici, agli eventi sociopolitici, fumo, acqua condotta (max. € 1.550,00), ricerca e riparazione guasti (max. € 1.550,00) e fenomeni elettrici (max. € 1.550,00). Responsabilità Civile: mantiene indenne l'assicurato di quanto lo stesso sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di fatti accidentali verificatisi in relazione alla proprietà dell'unità immobiliare descritta in polizza (massimale fisso pari ad euro 250.000,00)
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Beneficiari	La Banca
Per saperne di più	www.arcassicura.it

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

IN CASA - I premi illustrati si riferiscono al costo delle garanzie Incendio e RC Proprietà

MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)	PREMIO
150.000	€ 99
200.000	€ 131
300.000	€ 197
400.000	€ 262
500.000	€ 328
600.000	€ 393
700.000	€ 459
800.000	€ 524

Polizza infortuni "ARCAVENTI4"	
Compagnia assicuratrice	Arca Assicurazioni Spa
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	ARCAVENTI4 è il prodotto che garantisce l'erogazione di un capitale in caso di decesso o un indennizzo nel caso di invalidità permanente a seguito di infortunio professionale ed extraprofessionale. La prestazione opzionale garantisce l'erogazione di una diaria giornaliera in caso di ricovero, convalescenza e gessatura a seguito di infortunio professionale ed extraprofessionale.
Garanzie	Le coperture per "Morte per infortunio" e "Invalidità Permanente per infortunio" assicurano, al verificarsi dell'evento, un capitale compreso tra 50.000 e 250.000 €. Il prodotto consente al cliente di indicare massimali diversi. La garanzia opzionale "Diaria da Ricovero, Convalescenza e Gessatura" prevede un indennizzo giornaliero di 25, 50, 75 o 100 euro a seconda della scelta del cliente, a seguito di ricovero dell'assicurato in istituti di cura o nel caso di gessatura convalescenza post ricovero (purché il ricovero sia durato più di 10 gg) Day Hospital per almeno 3 giorni consecutivi, anche senza gessatura. Il premio varia in funzione delle coperture, dei massimali e della professione. ARCAVENTI4 prevede 109 professioni assicurabili divise in 4 classi di rischio. Il prodotto, in modo molto trasparente, indica nelle condizioni di assicurazione le professioni non assicurabili.
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Beneficiari	Gli eredi designati dall'assicurato per il caso "Morte per Infortunio" e l'assicurato stesso per le garanzie "Invalidità permanente per infortunio" e "Diaria da Ricovero, Convalescenza e Gessatura".
Capitali assicurati	Da 50.000 mila a 250.000 mila per le garanzie "Morte per Infortunio" e "Invalidità permanente per infortunio". 25, 50, 75 o 100 euro per la garanzia "Diaria da Ricovero, Convalescenza e Gessatura".
Per saperne di più	www.arcassicura.it

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

ARCAVENTI4

I premi annui illustrati si riferiscono al costo delle garanzie:

"Morte per infortunio" – capitale assicurato 100.000 euro

"Invalidità permanente per infortunio" - capitale assicurato 100.000 euro

"Diaria da Ricovero, Convalescenza e Gessatura" - 100 euro giornalieri.

	Professione A	Professione B	Professione C	Professione D
Premio	369 €	451 €	585 €	738 €

Polizza temporanea caso morte a capitale fisso a premio annuo ricorrente PER LORO NEW				
Compagnia assicuratrice	Arca Vita Spa			
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata			
Descrizione	PER LORO NEW - garantisce il pagamento del capitale assicurato, in caso di <i>decesso</i> (opzione base) o <i>invalidità permanente</i> (opzione facoltativa) dell'Assicurato.			
Garanzie	Morte da malattia o infortunio e invalidità permanente			
Durata	Polizza con durata a scelta del cliente da 5 a 20 anni con premio annuo per la durata del contratto.			
Beneficiari	Gli eredi designati dall'assicurato per il caso "Morte" e l'assicurato stesso per la garanzia "Invalidità permanente"			
Capitali assicurati	A scelta del cliente fra 25.000 e 250.000 euro			
Per saperne di più	www.arcassicura.it			
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio annuo, considerando un capitale assicurato di 100.000€ per la garanzia "Morte" e 100.000 euro per la garanzia "Invalidità permanente")				
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio 40 anni non fumatore	Maschio 40 anni fumatore	Femmina 40 anni non fumatrice	Femmina 40 anni fumatrice
10 anni	369 €	492 €	313 €	376 €
15 anni	519 €	679 €	449 €	530 €
20 anni	783 €	1.000 €	648 €	753 €

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

Perizia tecnica

Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA 20%.

Negli altri casi il costo della perizia dovrà essere regolato direttamente al professionista incaricato.

Adempimenti notarili

Da regolarsi con il professionista incaricato.

Assicurazione immobile

Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.

I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.

Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.

La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.

Garanzia Organismi mutualistici

Confidi di garanzia creati per favorire l'accesso degli associati al credito bancario. La commissione è comunicata nella delibera di garanzia e differenziata in base a fasce di merito stabilite da ogni singolo Confidi

Imposta sostitutiva

- 0,25% sull'ammontare del finanziamento

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

30 giorni, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

- Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, pagando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e un compenso onnicomprensivo determinato in misura percentuale secondo le seguenti modalità:

Mutui a tasso variabile: 2,00%;

Mutui a tasso fisso: 3,00%.

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 2,000 per cento su un Mutuo a tasso variabile: (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 2,00%	20,00	20,00
Totale	1.020,00	1.020,00

Tale compenso non sarà applicato qualora il finanziamento sia stato concesso ad una ditta individuale e finalizzato all'acquisto dell'immobile dove viene svolta l'attività imprenditoriale (art. 7 della Legge 2/4/2007 n.40 di conversione del D.L. 31/1/2007 n.7).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni a far tempo dalla data di ricezione della richiesta scritta.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Via A. Guerrini 14, Ravenna**, 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, 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

Fermo restando, ove ne ricorrano i presupposti, l'applicazione degli articoli 1186 (decadenza dal beneficio del termine) e/o 2743 (diminuzione della garanzia) cod.civ., la Banca potrà dichiarare risolto il mutuo, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 (clausola risolutiva espressa) cod.civ. qualora:

- 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;
- la Banca risolva per inadempimenti altre operazioni stipulate con la parte mutuataria;
- 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.

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.).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Commissione per estinzione anticipata	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 del D.Lgs n. 385 del 01/09/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
Confidi	Organismi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee, al credito bancario attraverso la concessione di norma di una garanzia.
Contributo in c/interessi	Rappresenta l'abbattimento del tasso di interesse applicato al finanziamento, riconosciuto da un Ente pubblico o da un Organismo Mutualistico privato nell'ambito di una specifica norma di legge o di una convenzione sottoscritta con l'Istituto erogante il finanziamento. Il contributo può essere diretto: riconosciuto direttamente al beneficiario, o indiretto: riconosciuto al beneficiario per il tramite della Banca.
Elaborazione di conteggi	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).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma finanziata.
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.
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.
Opzione	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso variabile, in luogo di quello fisso, a scadenze prestabilite ed al tasso previsto 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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
Parametro "Euribor"	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 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.
Parametro I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE".
Parametro Rendistato	Saggio nominale annuo di interesse, risultante dalla media aritmetica semplice, arrotondata al decimo superiore,, dei tassi di rendimento effettivo lordo annuo dei Btp con vita residua superiore l'anno, rilevata nel mese solare precedente quello di applicazione, pubblicata per lo stesso periodo di tempo sul supplemento al bollettino della Banca d'Italia e riportata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (Rendistato Lordo).

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 capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "americano" (bullet)	Il rimborso del capitale e degli interessi in un'unica soluzione alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite di soli interessi.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Provvista	Risorse finanziarie messe a disposizione da un ente terzo secondo particolari modalità e specifici scopi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - 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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite di soli interessi.
Sollecito di pagamento rata	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.
Sospensione pagamento rate	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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. 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.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso massimo	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.

Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
---------------------	--