



I.G. n. 500.00.4
Data aggiornamento 01/11/2016

BANCA POPOLARE DI MILANO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI AD OPZIONE – TASSO 1,50% PRIMI 5 ANNI

Offerta valida sino al 31 dicembre 2016

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore

BANCA POPOLARE DI MILANO SCRL

PIAZZA MEDA 4 -20121 MILANO

www.bpm.it

ISCRITTA al Reg. Imp. Milano 00715120150- Cod. Fisc. e P. IVA 00715120150

Dati e Qualifica dell'intermediario

FairOne S.p.A.

Sede legale in Milano, 20146, Piazza Sicilia 7

Sede Operativa in Milano, 20146, Piazza Sicilia 7

Sito Internet: www.mutuisupermarket.it

Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso Organismo

Agenti in attività finanziaria e Mediatori Creditizi M215

C.F. e Partita IVA: 06936210969

Capitale sociale: euro : 120000

Telefono: : tel: 02.36.68.28.00 - fax: 02.93.66.48.57

E-mail servizio.clienti@mutuisupermarket.it

CHE COS'È 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 contratti di credito immobiliare 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso del finanziamento può variare in aumento o in diminuzione, a seguito delle variazioni del parametro, ma non scenderà mai sotto la soglia del tasso minimo, pari al valore dello spread pattuito (c.d. tasso "Floor"). Vale a dire che qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero; per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

L'offerta commerciale della Banca contempla prodotti, servizi e attività differenti che si contraddistinguono per

specifiche caratteristiche (es. i prodotti contraddistinti dal marchio Webank possono essere fruiti tramite tecniche di comunicazione a distanza). Ne consegue che per il medesimo servizio od operazione possono essere applicate condizioni economiche differenti in ragione, a titolo esemplificativo, delle modalità di fruizione degli stessi (es. la possibilità di effettuare l'operazione su canale telefonico, telematico o presso le agenzie).

Prima di sottoscrivere un prodotto e/o servizio e/o attività offerti dalla Banca, il Cliente è invitato a leggere attentamente la documentazione informativa precontrattuale resa disponibile e/o consegnata dalla Banca nonché a verificare che ciò a cui è interessato risponda alle proprie esigenze.

Per una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

La Guida pratica “Comprare una casa. Il finanziamento ipotecario in parole semplici”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000

Durata del finanziamento: 30 anni

Costo totale del credito: € 47.690,22

Importo totale dovuto dal cliente: € 147.690,42

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,585%

Esempio di calcolo al tasso del 1,50% per i primi 5 anni e considerando l'opzione a tasso fisso per i 25 anni successivi al tasso del 2,874% (IRS 25 anni calcolato il giorno 27.10.2016 pari a 0,924% + 1,950 p.p.),
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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo minimo finanziabile	€ 30.000
	Importo massimo finanziabile	Fino al 80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	Minima: 61 mesi - Massima: 360 mesi
	Garanzie accettate	Iscrizione Ipotecaria. E' richiesta la produzione di una perizia redatta da un tecnico abilitato. Le spese per gli accertamenti saranno a carico del mutuatario, anche nel caso in cui il finanziamento non venga perfezionato. Per immobili ad uso abitativo e con unica erogazione la Banca, attraverso società selezionate, offre il servizio ai costi indicati nella sezione Spese. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Solo in Euro

	VOCI	COSTI
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso perentorio 1,50% per i primi 5 anni Alla scadenza del 60° mese il cliente potrà esercitare le seguenti scelte: - tasso fisso pari all'IRS di periodo maggiorato dello spread contrattualizzato; - tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi maggiorato dello spread contrattualizzato;
	Parametri di indicizzazione	- IRS (Interest Rate Swaps) rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg rilevato alle ore 11:00 del giorno di scadenza opzione o, se festivo, del giorno lavorativo antecedente e riferito alla durata residua del finanziamento oltre allo spread contrattualizzato; - EURIBOR 3 mesi: rideterminato secondo la periodicità della rata in misura pari alla media per valuta, arrotondata allo 0,05 superiore, dei tassi giornalieri EURIBOR 3 mesi tasso 360 rilevati dal circuito Bloomberg relativi al mese solare precedente quello di applicazione oltre allo spread contrattualizzato. Qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero; per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.
	Spread	+ 1,95 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso nominale annuo (la durata massima prevista in caso di stipula unilaterale è di 2 mesi con tasso bloccato all'erogazione sino alla decorrenza dell'ammortamento)

SPESE	per la stipula del contratto	Istruttoria	€ 800,00 Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Perizia tecnica	Costo per ogni bene periziato: - Euro 214,72 (IVA compresa) per richieste di finanziamenti fino ad euro 500.000 - Perizie successive alla prima, afferenti al medesimo finanziamento: 60% della prima perizia completa. Per immobili ad uso commerciale, in costruzione, ristrutturazione e/o in presenza di erogazioni a tranche per richieste di finanziamento fino a euro 500.000 il servizio di perizia sarà svolto da tecnici benevisi dall'Istituto. Il cliente è tenuto a fornire copia della fattura/ricevuta delle spese di perizia sostenute. - Per richieste di finanziamento superiori ad euro 500.000 la stima è in carico a BPM - Struttura Crediti Speciali al costo di 0,10% del finanziamento (IVA compresa). Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Altro	Non previste
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	24 euro annuali, da ripartire per singola rata.
		Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea <u>Gratuito online</u>
		Altro	Variazione o restrizione dell' ipoteca Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso vigente alla data della stipula e invariata per tutta la durata del piano.
	Tipologia di rata		Costante nei primi 60 mesi. Successivamente crescente o decrescente, come da tipo di ammortamento e in base alla variazione del tasso..
	Periodicità delle rate		Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso FISSO per i primi 5 anni

Interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della Rata Mensile per Euro 100.000 di Capitale
1,50%	10	€ 897,92
1,50%	15	€ 620,75
1,50%	20	€ 482,56
1,50%	25	€ 399,94

Scelta A (proseguendo con l'opzione a tasso fisso dopo il quinto anno):

Tasso di interesse applicato IRS di Periodo + Spread 1,95 p.p.	Durata residua del finanziamento (Anni)	Importo della Rata Mensile per Capitale Residuo
1,950%	5	€ 907,16
2,372%	10	€ 647,66
2,699%	15	€ 525,62
2,831%	20	€ 452,64

Scelta B (proseguendo con l'opzione a tasso variabile dopo il quinto anno):

Tasso di interesse applicato	Durata residua del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per capitale residuo	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
1,950%	10	€ 792,04	€ 840,31	€ 792,04
1,950%	15	€ 553,29	€ 637,58	€ 553,29
1,950%	20	€ 434,49	€ 536,69	€ 434,49
1,950%	25	€ 363,64	€ 476,52	€ 363,64

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bpm.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio

Premio di polizza pari allo 0,10%, applicato al valore assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Rischi Casa Bipiemme Assicurazioni S.p.A. proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 25% dei premi imponibili.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, a condizione che la polizza incendio e scoppio venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 p.p. del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	Possibilità per il cliente di richiedere la sospensione delle rate per un periodo massimo di 18 mesi.
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile. Esenti in caso di portabilità tramite surroga.
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
Altro	Non previste

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria 72 giorni dalla presentazione della documentazione completa, fatti salvi i casi in cui:

- sia necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano degli elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dal richiedente
- Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili

Disponibilità dell'importo:

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;
- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;

ALTRO

In caso di portabilità del finanziamento tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.

Spesa di rinnovazione ipoteca (se il finanziamento ha una durata superiore a 20 anni): da determinarsi al momento della reinscrizione dell'ipoteca.

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 5 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti per tutti i richiedenti ed eventuali garanti.

CU e eventuale Mod. 730, ultime 2 buste paga rispetto alla data di domanda del finanziamento (ad esclusione di quelle relative a 13 ^e e 14 ^a mensilità) / oppure Modello Unico con copia della ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate	Se il richiedente è soggetto extracomunitario, permesso di soggiorno in corso di validità
Proposta di acquisto o preliminare d'acquisto o compromesso	Codice fiscale
Documento di identità	In caso di soggetto separato / divorziato omologa di separazione o sentenza di divorzio

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno XX giorni 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 finanziamento.

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.

Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

Ai sensi del Codice del Consumo, il cliente può recedere senza penali e senza dover indicare il motivo entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, con le modalità comunicate al momento della conclusione del medesimo. Peraltro, nel caso in cui il diritto di recesso venga esercitato nel termine di legge: il cliente è tenuto comunque a pagare l'importo relativo ai servizi già prestati dalla banca secondo le condizioni economiche previste nei relativi testi contrattuali e informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori. Restano dovuti eventuali oneri fiscali già maturati.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, per lettera raccomandata A/R indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM - Piazza F. Meda 4 20121 Milano, o per via telematica indirizzando un messaggio di posta elettronica ai seguenti indirizzi: reclami@bpm.it, bpm.gestionereclami@pec.gruppobipiemme.it ovvero tramite fax al seguente numero: 02 7700 2799.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni. La Banca risponde al reclamo mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email). Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, può recarsi presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure può rivolgersi direttamente alla Banca.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge – preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca e il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.Lgs. 28/2010.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.

Il Cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, pregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

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

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.



I.G. n. 500.00.4
Data aggiornamento 01/11/2016

BANCA POPOLARE DI MILANO

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI**

MUTUO PROMO TASSO VARIABILE

Offerta valida sino al 31 dicembre 2016

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE [E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO]

Finanziatore

BANCA POPOLARE DI MILANO SCRL
PIAZZA MEDA 4 -20121 MLANO

www.bpm.it

ISCRITTA al Reg. Imp. Milano 00715120150- Cod. Fisc. e P. IVA 00715120150

Dati e Qualifica dell'intermediario

Informazioni sull'intermediario:

FairOne S.p.A.

Sede legale in Milano, 20146, Piazza Sicilia 7

Sede Operativa in Milano, 20146, Piazza Sicilia 7

Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso Organismo

Agenti in attività finanziaria e Mediatori Creditizi M215

C.F. e Partita IVA: 06936210969

Capitale sociale: euro : 120000

Telefono : tel: 02.36.68.28.00 - fax: 02.93.66.48.57

E-mail servizio.clienti@mutuisupermarket.it

CHE COS'È 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 contratti di credito immobiliare 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso del finanziamento può variare in aumento o in diminuzione, a seguito delle variazioni del parametro, ma non scenderà mai sotto la soglia del tasso minimo, pari al valore dello spread pattuito (c.d. tasso "Floor"). Vale a dire che qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero; per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

L'offerta commerciale della Banca contempla prodotti, servizi e attività differenti che si contraddistinguono per specifiche caratteristiche (es. i prodotti contraddistinti dal marchio Webank possono essere fruiti tramite tecniche di comunicazione a distanza). Ne consegue che per il medesimo servizio od operazione possono essere applicate condizioni economiche differenti in ragione, a titolo esemplificativo, delle modalità di fruizione degli stessi (es. la possibilità di effettuare l'operazione su canale telefonico, telematico o presso le agenzie).

Prima di sottoscrivere un prodotto e/o servizio e/o attività offerti dalla Banca, il Cliente è invitato a leggere attentamente la documentazione informativa precontrattuale resa disponibile e/o consegnata dalla Banca nonché a verificare che ciò a cui è interessato risponda alle proprie esigenze.

Per una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

La **Guida pratica “Comprare una casa. Il finanziamento ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000

Durata del finanziamento: 30 anni

Costo totale del credito: € 31.385,42

Importo totale dovuto dal cliente: € 131.385,42

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,962%

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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo minimo finanziabile	€ 30.000
	Importo massimo finanziabile	Fino al 80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	Minima: 61 mesi - Massima: 360 mesi
	Garanzie accettate	Iscrizione Ipotecaria. E' richiesta la produzione di una perizia redatta da un tecnico abilitato. Le spese per gli accertamenti saranno a carico del mutuatario, anche nel caso in cui il finanziamento non venga perfezionato. Per immobili ad uso abitativo e con unica erogazione la Banca, attraverso società selezionate, offre il servizio ai costi indicati nella sezione Spese. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Solo in Euro

	VOCI	COSTI
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile massimo applicabile: 1,60% aggiornato al mese di Ottobre 2016 pari all'Euribor 3 mesi + spread. Lo spread è determinato in funzione della durata e del valore di LTV.
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi: rideterminato secondo la periodicità della rata in misura pari alla media per valuta, arrotondata allo 0,05 superiore, dei tassi giornalieri EURIBOR 3 mesi tasso 360 rilevati dal circuito Bloomberg, relativi al mese solare precedente quello di applicazione. Euribor 3 mesi relativo al mese di Settembre 2016 pari a - 0,30%. Qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero; per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.
	Spread	+ 1,60 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso nominale annuo (la durata massima prevista in caso di stipula unilaterale è di 2 mesi con tasso bloccato all'erogazione sino alla decorrenza dell'ammortamento)

SPESE	per la stipula del contratto	Istruttoria	0,95% del capitale erogato con un minimo di 400 euro ed un massimo di 800 euro. Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Perizia tecnica	Costo per ogni bene periziato: - Euro 214,72 (IVA compresa) per richieste di finanziamenti fino ad euro 500.000 - Perizie successive alla prima, afferenti al medesimo finanziamento: 60% della prima perizia completa. Per immobili ad uso commerciale, in costruzione, ristrutturazione e/o in presenza di erogazioni a tranches per richieste di finanziamento fino a euro 500.000 il servizio di perizia sarà svolto da tecnici benevisi dall'Istituto. Il cliente è tenuto a fornire copia della fattura/ricevuta delle spese di perizia sostenute. - Per richieste di finanziamento superiori ad euro 500.000 la stima è in carico a BPM - Struttura Crediti Speciali al costo di 0,10% del finanziamento (IVA compresa). Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Altro	Non previste
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	24 euro annuali, da ripartire per singola rata.
		Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea <u>Gratuito online</u>
		Altro	Variazione o restrizione dell' ipoteca Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso vigente alla data della stipula e invariata per tutta la durata del piano.
	Tipologia di rata		Crescente o decrescente, come da tipo di ammortamento e in base alla variazione del tasso.
	Periodicità delle rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale. In caso di stipula con atto unilaterale: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

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 (*)
1,600%	10	€ 902,30	€ 1.041,67	€ 902,30
1,600%	15	€ 625,24	€ 775,59	€ 625,23
1,600%	20	€ 487,13	€ 642,95	€ 487,12
1,600%	25	€ 404,63	€ 563,73	€ 404,63

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bpm.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio

Premio di polizza pari allo 0,10%, applicato al valore assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Rischi Casa Bipiemme Assicurazioni S.p.A. proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 25% dei premi imponibili.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, a condizione che la polizza incendio e scoppio venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 p.p. del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	Possibilità per il cliente di sospendere gratuitamente la rata del finanziamento per una mensilità annua per massimo 3 volte nella vita
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile. Esenti in caso di portabilità tramite surroga.
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente

Altro	Non previste
-------	--------------

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria 72 giorni dalla presentazione della documentazione completa , fatti salvi i casi in cui:

- sia necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano degli elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dal richiedente
- Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili

Disponibilità dell'importo:

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;
- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;

ALTRO

In caso di portabilità del finanziamento tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.

Spesa di rinnovazione ipoteca (se il finanziamento ha una durata superiore a 20 anni): da determinarsi al momento della reiscrizione dell'ipoteca.

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 5 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti per tutti i richiedenti ed eventuali garanti.

CU e eventuale Mod. 730, ultime 2 buste paga rispetto alla data di domanda del finanziamento (ad esclusione di quelle relative a 13 ^a e 14 ^a mensilità) / oppure Modello Unico con copia della ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate	Se il richiedente è soggetto extracomunitario, permesso di soggiorno in corso di validità
Proposta di acquisto o preliminare d'acquisto o compromesso	Codice fiscale
Documento di identità	In caso di soggetto separato / divorziato omologa di separazione o sentenza di divorzio

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno XX giorni 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 finanziamento.

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.

Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

Ai sensi del Codice del Consumo, il cliente può recedere senza penali e senza dover indicare il motivo entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, con le modalità comunicate al momento della conclusione del medesimo. Peraltro, nel caso in cui il diritto di recesso venga esercitato nel termine di legge: il cliente è tenuto comunque a pagare l'importo relativo ai servizi già prestati dalla banca secondo le condizioni economiche previste nei relativi testi contrattuali e informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori. Restano dovuti eventuali oneri fiscali già maturati.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, per lettera raccomandata A/R indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM - Piazza F. Meda 4 20121 Milano, o per via telematica indirizzando un messaggio di posta elettronica ai seguenti indirizzi: reclami@bpm.it, bpm.gestionereclami@pec.gruppobipiemme.it ovvero tramite fax al seguente numero: 02 7700 2799.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni. La Banca risponde al reclamo mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email). Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, può recarsi presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure può rivolgersi direttamente alla Banca.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge – preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca e il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.Lgs. 28/2010.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.

Il Cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

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

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.



I.G. n. 500.00.1
Data aggiornamento 01/11/2016

BANCA POPOLARE DI MILANO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI A TASSO FISSO

Offerta valida sino al 31 dicembre 2016

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore

BANCA POPOLARE DI MILANO SCRL

PIAZZA MEDA 4 -20121 MLANO

www. bpm.it

ISCRITTA al Reg. Imp. Milano 00715120150- Cod. Fisc. e P. IVA 00715120150

Dati e Qualifica dell'intermediario

Informazioni sull'intermediario:

FairOne S.p.A.

Sede legale in Milano, 20146,Piazza Sicilia 7

Sede Operativa in Milano, 20146,Piazza Sicilia 7

Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso Organismo

Agenti in attività finanziaria e Mediatori Creditizi M215

C.F. e Partita IVA: 06936210969

Capitale sociale: euro : 120000

Telefono: : tel: 02.36.68.28.00 - fax: 02.93.66.48.57

E-mail servizio.clienti@mutuisupermarket.it

CHE COS'È 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 contratti di credito immobiliare 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.

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. 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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

L'offerta commerciale della Banca contempla prodotti, servizi e attività differenti che si contraddistinguono per specifiche caratteristiche (es. i prodotti contraddistinti dal marchio Webank possono essere fruiti tramite tecniche di comunicazione a distanza). Ne consegue che per il medesimo servizio od operazione possono essere applicate condizioni economiche differenti in ragione, a titolo esemplificativo, delle modalità di fruizione degli stessi (es. la possibilità di effettuare l'operazione su canale telefonico, telematico o presso le agenzie).

Prima di sottoscrivere un prodotto e/o servizio e/o attività offerti dalla Banca, il Cliente è invitato a leggere attentamente la documentazione informativa precontrattuale resa disponibile e/o consegnata dalla Banca nonché a verificare che ciò a cui è interessato risponda alle proprie esigenze.

Per una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

La **Guida pratica “Comprare una casa. Il finanziamento ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000

Durata del finanziamento: 30 anni

Costo totale del credito: € 47.949,02

Importo totale dovuto dal cliente: € 147.949,02

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,858%

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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo minimo finanziabile	€ 30.000
	Importo massimo finanziabile	Fino al 80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	Minima: 61 mesi - Massima: 360 mesi
	Garanzie accettate	Iscrizione Ipotecaria. E' richiesta la produzione di una perizia redatta da un tecnico abilitato. Le spese per gli accertamenti saranno a carico del mutuatario, anche nel caso in cui il finanziamento non venga perfezionato. Per immobili ad uso abitativo e con unica erogazione la Banca, attraverso società selezionate, offre il servizio ai costi indicati nella sezione Spese. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Solo in Euro

	VOCI		COSTI
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso fisso massimo applicabile: 2,49% aggiornato al 25 ottobre 2016 pari all'IRS di periodo + spread 1,60 p.p. Il tasso IRS 30 anni del 25 ottobre 2016 è pari al 0,89% Lo spread è determinato in funzione della durata e del valore di LTV.
	Parametro di indicizzazione		IRS (Interest rate swaps), rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg alle ore 11.00 del giorno lavorativo antecedente quello della stipula del contratto
	Spread		+ 1,60 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari al Tasso nominale annuo (la durata massima prevista in caso di stipula unilaterale è di 2 mesi con tasso bloccato all'erogazione sino alla decorrenza dell'ammortamento)
SPESE	per la stipula del contratto	Istruttoria	0,95% del capitale erogato con un minimo di 500 euro ed un massimo di 1.500 euro. Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Perizia tecnica	Costo per ogni bene periziato: - Euro 214,72 (IVA compresa) per richieste di finanziamenti fino ad euro 500.000 - Perizie successive alla prima, afferenti al medesimo finanziamento: 60% della prima perizia completa. Per immobili ad uso commerciale, in costruzione, ristrutturazione e/o in presenza di erogazioni a tranches per richieste di finanziamento fino a euro 500.000 il servizio di perizia sarà svolto da tecnici benevisi dall'Istituto. Il cliente è tenuto a fornire copia della fattura/ricevuta delle spese di perizia sostenute. - Per richieste di finanziamento superiori ad euro 500.000 la stima è in carico a BPM - Struttura Crediti Speciali al costo di 0,10% del finanziamento (IVA compresa). Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Altro	Non previste
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	24 euro annuali, da ripartire per singola rata.
		Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea <u>Gratuito online</u>
		Altro	Variazione o restrizione dell'ipoteca Massimo 50 euro, escluse le spese notarili

SPESE	per la stipula del contratto	Istruttoria	0,95% del capitale richiesto con un minimo di 400 euro ed un massimo di 800 euro.
		Perizia tecnica	Costo per ogni bene periziato: - Euro 214,72 (IVA compresa) per richieste di finanziamenti fino ad euro 500.000 - Perizie successive alla prima, afferenti al medesimo finanziamento: 60% della prima perizia completa. Per immobili ad uso commerciale, in costruzione, ristrutturazione e/o in presenza di erogazioni a tranches per richieste di finanziamento fino a euro 500.000 il servizio di perizia sarà svolto da tecnici benevisi dall'Istituto. Il cliente è tenuto a fornire copia della fattura/ricevuta delle spese di perizia sostenute. - Per richieste di finanziamento superiori ad euro 500.000 la stima è in carico a BPM - Struttura Crediti Speciali al costo di 0,10% del finanziamento (IVA compresa). Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Altro	Non previste
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	24 euro annuali, da ripartire per singola rata.
		Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea <u>Gratuito online</u>
		Altro	Variazione o restrizione dell'ipoteca Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso vigente alla data della stipula e invariata per tutta la durata del piano.
	Tipologia di rata		Crescente o decrescente, come da tipo di ammortamento e in base alla variazione del tasso.
	Periodicità delle rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale. In caso di stipula con atto unilaterale: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
1,603%	10	€ 902,43
1,933%	15	€ 640,4
2,067%	20	€ 509,04
2,510%	25	€ 449,09

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bpm.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio

Premio di polizza pari allo 0,10%, applicato al valore assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Rischi Casa Bipiemme Assicurazioni S.p.A. proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 25% dei premi imponibili.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, a condizione che la polizza incendio e scoppio venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 p.p. del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	Possibilità per il cliente di sospendere gratuitamente la rata del finanziamento per una mensilità annua per massimo 3 volte nella vita
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile. Esenti in caso di portabilità tramite surroga.
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
Altro	Non previste

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria 72 giorni dalla presentazione della documentazione completa, fatti salvi i casi in cui:

- sia necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano degli elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dal richiedente
- Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili

Disponibilità dell'importo:

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;
- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;

ALTRO

In caso di portabilità del finanziamento tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.

Spesa di rinnovazione ipoteca (se il finanziamento ha una durata superiore a 20 anni): da determinarsi al momento della reiscrizione dell'ipoteca.

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 5 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti per tutti i richiedenti ed eventuali garanti.

CU e eventuale Mod. 730, ultime 2 buste paga rispetto alla data di domanda del finanziamento (ad esclusione di quelle relative a 13 ^a e 14 ^a mensilità) / oppure Modello Unico con copia della ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate	Se il richiedente è soggetto extracomunitario, permesso di soggiorno in corso di validità
Proposta di acquisto o preliminare d'acquisto o compromesso	Codice fiscale
Documento di identità	In caso di soggetto separato / divorziato omologa di separazione o sentenza di divorzio

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno XX giorni 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 finanziamento.

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.

Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

Ai sensi del Codice del Consumo, il cliente può recedere senza penali e senza dover indicare il motivo entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, con le modalità comunicate al momento della conclusione del medesimo. Peraltro, nel caso in cui il diritto di recesso venga esercitato nel termine di legge: il cliente è tenuto comunque a pagare l'importo relativo ai servizi già prestati dalla banca secondo le condizioni economiche previste nei relativi testi contrattuali e informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori. Restano dovuti eventuali oneri fiscali già maturati.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, per lettera raccomandata A/R indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM - Piazza F. Meda 4 20121 Milano, o per via telematica indirizzando un messaggio di posta elettronica ai seguenti indirizzi: reclami@bpm.it, bpm.gestionereclami@pec.gruppobipiemme.it ovvero tramite fax al seguente numero: 02 7700 2799.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni. La Banca risponde al reclamo mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email). Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, può recarsi presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure può rivolgersi direttamente alla Banca.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge – preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca e il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.Lgs. 28/2010.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.

Il Cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

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

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.



I.G. n. 500.00.7
Data aggiornamento 01/11/2016

BANCA POPOLARE DI MILANO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI A TASSO VARIABILE EURIBOR CON CAP

Offerta valida sino al 31 dicembre 2016

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore

BANCA POPOLARE DI MILANO SCRL

PIAZZA MEDA 4 -20121 MILANO

www.bpm.it

ISCRITTA al Reg. Imp. Milano 00715120150- Cod. Fisc. e P. IVA 00715120150

Dati e Qualifica dell'intermediario

Informazioni sull'intermediario:

FairOne S.p.A.

Sede legale in Milano, 20146, Piazza Sicilia 7

Sede Operativa in Milano, 20146, Piazza Sicilia 7

Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso Organismo

Agenti in attività finanziaria e Mediatori Creditizi M215

C.F. e Partita IVA: 06936210969

Capitale sociale: euro : 120000

Telefono: : tel: 02.36.68.28.00 - fax: 02.93.66.48.57

E-mail servizio.clienti@mutuisupermarket.it

CHE COS'È 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 contratti di credito immobiliare 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile con CAP è consigliabile a chi desidera avere la sicurezza di conoscere il valore massimo che il tasso potrebbe raggiungere.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso del finanziamento può variare in aumento o in diminuzione, a seguito delle variazioni del parametro, ma non scenderà mai sotto la soglia del tasso minimo, pari al valore dello spread pattuito (c.d. tasso "Floor"). Vale a dire che qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero; per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Il rischio dell'innalzamento dei tassi è mitigato dalla presenza del Cap che rappresenta il tasso massimo applicabile a

questo tipo di finanziamento.

L'offerta commerciale della Banca contempla prodotti, servizi e attività differenti che si contraddistinguono per specifiche caratteristiche (es. i prodotti contraddistinti dal marchio Webank possono essere fruiti tramite tecniche di comunicazione a distanza). Ne consegue che per il medesimo servizio od operazione possono essere applicate condizioni economiche differenti in ragione, a titolo esemplificativo, delle modalità di fruizione degli stessi (es. la possibilità di effettuare l'operazione su canale telefonico, telematico o presso le agenzie).

Prima di sottoscrivere un prodotto e/o servizio e/o attività offerti dalla Banca, il Cliente è invitato a leggere attentamente la documentazione informativa precontrattuale resa disponibile e/o consegnata dalla Banca nonché a verificare che ciò a cui è interessato risponda alle proprie esigenze.

Per una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

La **Guida pratica “Comprare una casa. Il finanziamento ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000

Durata del finanziamento: 30 anni

Costo totale del credito: € 43.649,42

Importo totale dovuto dal cliente: € 143.649,42

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,627%

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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo minimo finanziabile	€ 30.000
	Importo massimo finanziabile	Fino al 80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile offerto in garanzia
	Durata	Minima: 61 mesi - Massima: 360 mesi
	Garanzie accettate	Iscrizione Ipotecaria. E' richiesta la produzione di una perizia redatta da un tecnico abilitato. Le spese per gli accertamenti saranno a carico del mutuatario, anche nel caso in cui il finanziamento non venga perfezionato. Per immobili ad uso abitativo e con unica erogazione la Banca, attraverso società selezionate, offre il servizio ai costi indicati nella sezione Spese. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Solo in Euro

	VOCI	COSTI
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile applicato: 2,25% aggiornato al mese di Ottobre 2016 pari all'Euribor 3 mesi + spread di 2,25 p.p.
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi: rideterminato secondo la periodicità della rata in misura pari alla media per valuta, arrotondata allo 0,05 superiore, dei tassi giornalieri EURIBOR 3 mesi tasso 360 rilevati dal circuito Bloomberg, relativi al mese solare precedente quello di applicazione. Euribor 3 mesi relativo al mese di Settembre 2016 pari a - 0,30%. Qualora l'indice di riferimento assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero; per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.
	Spread	+ 2,25 p.p.
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso nominale annuo (la durata massima prevista in caso di stipula unilaterale è di 2 mesi con tasso bloccato all'erogazione sino alla decorrenza dell'ammortamento)

SPESE	per la stipula del contratto	Istruttoria	0,95% del capitale erogato con un minimo di 500 euro ed un massimo di 1.500 euro. Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Perizia tecnica	Costo per ogni bene periziato: - Euro 214,72 (IVA compresa) per richieste di finanziamenti fino ad euro 500.000 - Perizie successive alla prima, afferenti al medesimo finanziamento: 60% della prima perizia completa. Per immobili ad uso commerciale, in costruzione, ristrutturazione e/o in presenza di erogazioni a tranches per richieste di finanziamento fino a euro 500.000 il servizio di perizia sarà svolto da tecnici benevisi dall'Istituto. Il cliente è tenuto a fornire copia della fattura/ricevuta delle spese di perizia sostenute. - Per richieste di finanziamento superiori ad euro 500.000 la stima è in carico a BPM - Struttura Crediti Speciali al costo di 0,10% del finanziamento (IVA compresa). Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga.
		Altro	Non previste
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Zero
		Incasso rata	24 euro annuali, da ripartire per singola rata.
		Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	Variazione o restrizione dell' ipoteca Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso vigente alla data della stipula e invariata per tutta la durata del piano.
	Tipologia di rata		Crescente o decrescente, come da tipo di ammortamento e in base alla variazione del tasso.
	Periodicità delle rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale. In caso di stipula con atto unilaterale: Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

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 (*)
2,250%	10	€ 931,32	€ 1.071,50	€ 931,32
2,250%	15	€ 655,06	€ 806,27	€ 655,06
2,250%	20	€ 517,79	€ 674,47	€ 517,79
2,250%	25	€ 436,10	€ 596,04	€ 436,10

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bpm.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio

Premio di polizza pari allo 0,10%, applicato al valore assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Rischi Casa Bipiemme Assicurazioni S.p.A. proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 25% dei premi imponibili.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, a condizione che la polizza incendio e scoppio venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 p.p. del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	Possibilità per il cliente di sospendere gratuitamente la rata del finanziamento per una mensilità annua per massimo 3 volte nella vita
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile. Esenti in caso di portabilità tramite surroga.
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative) come di seguito indicato. Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente

Altro	Non previste
-------	--------------

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria 72 giorni dalla presentazione della documentazione completa , fatti salvi i casi in cui:

- sia necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano degli elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dal richiedente
- Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili

Disponibilità dell'importo:

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;
- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;

ALTRO

In caso di portabilità del finanziamento tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.

Spesa di rinnovazione ipoteca (se il finanziamento ha una durata superiore a 20 anni): da determinarsi al momento della reiscrizione dell'ipoteca.

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 5 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti per tutti i richiedenti ed eventuali garanti.

CU e eventuale Mod. 730, ultime 2 buste paga rispetto alla data di domanda del finanziamento (ad esclusione di quelle relative a 13 ^a e 14 ^a mensilità) / oppure Modello Unico con copia della ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate	Se il richiedente è soggetto extracomunitario, permesso di soggiorno in corso di validità
Proposta di acquisto o preliminare d'acquisto o compromesso	Codice fiscale
Documento di identità	In caso di soggetto separato / divorziato omologa di separazione o sentenza di divorzio

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno XX giorni 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 finanziamento.

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.

Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

Ai sensi del Codice del Consumo, il cliente può recedere senza penali e senza dover indicare il motivo entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, con le modalità comunicate al momento della conclusione del medesimo. Peraltro, nel caso in cui il diritto di recesso venga esercitato nel termine di legge: il cliente è tenuto comunque a pagare l'importo relativo ai servizi già prestati dalla banca secondo le condizioni economiche previste nei relativi testi contrattuali e informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori. Restano dovuti eventuali oneri fiscali già maturati.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, per lettera raccomandata A/R indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM - Piazza F. Meda 4 20121 Milano, o per via telematica indirizzando un messaggio di posta elettronica ai seguenti indirizzi: reclami@bpm.it, bpm.gestionereclami@pec.gruppobipiemme.it ovvero tramite fax al seguente numero: 02 7700 2799.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni. La Banca risponde al reclamo mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email). Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, può recarsi presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure può rivolgersi direttamente alla Banca.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge – preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti.

Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione di cui ai precedenti commi, la Banca e il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.Lgs. 28/2010.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.

Il Cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

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

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.