

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO ACQUISTO PROMO A TASSO VARIABILE EDIZIONE - CONVENZIONE FAIRONE S.P.A. (Canale "Online")

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

Fairone S.p.A. Capitale Sociale: 120.000 Euro i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 - 20146 MILANO Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it - mutui.supermoney.it Telefono: 800.901.900 Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A. n. 06936210969 Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M215.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare 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 indici di riferimento 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Caratteristiche specifiche del

MUTUO ACQUISTO PROMO A TASSO VARIABILE EDIZIONE - CONVENZIONE FAIRONE S.P.A.

E' proposto a clientela privata presentata dal mediatore creditizio convenzionato a fronte di offerta fuori sede con tecniche di comunicazione a "distanza" tramite i propri portali internet, numeri verdi e fax, ed è finalizzato esclusivamente ad operazioni di acquisto immobili ad uso civile abitazione per tutte le durate da 10 a 30 anni.

Può essere erogato fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 30/09/2019 **e stipulate entro il** 30/11/2019 .

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP).

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice di riferimento (Euribor o Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell'Euribor) e lo spread, non potrà in nessun caso essere inferiore a zero. Qualora tale sommatoria assuma un valore pari o inferiore a zero, la Banca applicherà un tasso di interesse pari a zero fino a quando il tasso di interesse non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo 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.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO		
	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico Mutuo a tasso variabile durata 10 anni rate mensili	Esempio B Polizza Rischi Casa Mutuo a tasso variabile durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	8.062,60 €	8.126,70 €
Importo totale dovuto dal cliente	108.062,60 €	108.126,70 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	1,637 %	1,651 %
Indicatore del costo totale credito ² :	2,213 %	2,099 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito www.bancobpm.com

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore dell'immobile considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di compravendita o nella proposta di acquisto, per l'acquisto di immobili adibiti ad uso civile abitazione che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.
	Durata	- minima: 10 anni - massima: 30 anni oltre al periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata. Durata preammortamento: fino alla fine del mese in corso alla data di stipula.

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativo). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

² Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	Garanzie accettate	<p>Ipoteca su immobile ad uso residenziale, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vedi costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.</p>															
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Tasso variabile <u>Indice di riferimento:</u> EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE) (per i valori, vedi tabella sotto riportata). <u>Amministratore dell'indice:</u> EMMI - European Money Markets Institute</p> <p><u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> Le variazioni dell'indice implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.</p> <p>Esempi di tasso finito per durata:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>durate</th> <th>Spread</th> <th>Tasso finito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 15 anni</td> <td>1,150 punti</td> <td>0,747 %</td> </tr> <tr> <td>Oltre 15 anni e fino a 20 anni</td> <td>1,250 punti</td> <td>0,847 %</td> </tr> <tr> <td>Oltre 20 anni e fino a 25 anni</td> <td>1,400 punti</td> <td>0,997 %</td> </tr> <tr> <td>Oltre 25 anni e fino a 30 anni</td> <td>1,500 punti</td> <td>1,097 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della stipula / esercizio dell'opzione.</p>	durate	Spread	Tasso finito	Fino a 15 anni	1,150 punti	0,747 %	Oltre 15 anni e fino a 20 anni	1,250 punti	0,847 %	Oltre 20 anni e fino a 25 anni	1,400 punti	0,997 %	Oltre 25 anni e fino a 30 anni	1,500 punti	1,097 %
	durate	Spread	Tasso finito														
	Fino a 15 anni	1,150 punti	0,747 %														
	Oltre 15 anni e fino a 20 anni	1,250 punti	0,847 %														
	Oltre 20 anni e fino a 25 anni	1,400 punti	0,997 %														
Oltre 25 anni e fino a 30 anni	1,500 punti	1,097 %															
Indice di riferimento	Vedi tabella " Indici di riferimento " riportata nella Sezione ALTRO.																
Spread	massimo 1,500 punti																
Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di interesse nominale annuo																
SPESE	Spese per la stipula del contratto	<p>Istruttoria</p> <p>600,00 €</p>															
	Perizia tecnica	<p>(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca)</p> <ul style="list-style-type: none"> a cespite 320,00 € 															

Assicurazione immobile	<p align="center">Esempio A</p> <p align="center">Polizza Incendio Abitazione a premio unico</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p> <p>La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:</p>		
	MASSIMALI E PREMI ANNUI		
	massimale	premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)	
	fino a 200.000,00 €	121,00 €	
	fino a 300.000,00 €	176,00 €	
	fino a 500.000,00 €	286,00 €	
	fino a 700.000,00 €	368,00 €	
	Quota di retrocessione banca pari al 50,00 % del premio versato al netto delle imposte.		
	<p align="center">Esempio B</p> <p align="center">Polizza Rischi Casa</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p> <p>La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:</p>		
	TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI		
	Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
	A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €
	A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €
	A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €
	A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €	
A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €	
A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €	
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €	
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €	
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €	
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 €(**)	

		<p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2018 .</p> <p>(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p> <p>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</p>
	Imposta sostitutiva	<p>(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,250 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate. - 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione. <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>
	Mediazione	<p>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata.</p> <p>Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente.</p> <p>I Collaboratori Fairone S.p.A. non richiedono compensi di mediazione.</p>
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate
	Incasso rata	1,00 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dalla parte mutuataria</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € <p>(*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolato sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria prima della scadenza dei 20 anni dalla data della prima iscrizione, qualora risultino ancora in essere delle ragioni di credito a favore della banca</p>

	Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimo 200,00 € ▪ massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento: capitale ed interessi
	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 variabile – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
0,747 %	10	865,11 €	936,09 €	839,51 €
0,847 %	20	453,10 €	537,40 €	420,11 €
1,097 %	30	326,11 €	420,09 €	280,68 €

Tasso variabile – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative A

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
0,747 %	10	899,82 €	973,65 €	873,20 €
0,847 %	20	476,77 €	565,47 €	442,06 €
1,097 %	30	347,09 €	447,11 €	298,73 €

Tasso variabile – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative B

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
0,747 %	10	865,11 €	936,09 €	839,51 €
0,847 %	20	453,10 €	537,40 €	420,11 €
1,097 %	30	326,11 €	420,09 €	280,68 €

(*) 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 possibile (fino a un massimo del 2%)

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.bancobpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza TCM Gruppo Cattolica Assicurazioni** (Esempio A) o il prodotto assicurativo **Polizza CPI MUTUI PRIVATI Gruppo Covea** (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

Le polizze TCM Temporanea Caso Morte e CPI Mutui Privati sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza TCM Temporanea Caso Morte è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf>

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la Polizza CPI Mutui Privati è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza TCM – Temporanea Caso Morte

La **polizza TCM** prevede il pagamento di un premio unico alla tariffa dello $0,02336\%$ calcolato in funzione dell'importo del mutuo e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione banca pari al $45,0\%$ del premio).

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 100.000 € per una durata di 120 mesi:

$$100.000 \text{ €} \times 0,02336\% \times 120 \text{ mesi} = 2.803,20 \text{ €}$$

Quota di retrocessione banca pari all'importo di $1.261,44 \text{ €}$.

Il prodotto assicurativo indicato è emesso da Vera Assicurazioni S.p.A. Prima della sottoscrizione leggere il fascicolo informativo disponibile presso le filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito www.veraassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Vera Protezione S.p.A Via Carlo Ederle 45 - 37126 Verona

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dall'Impresa di Assicurazione entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso. Qualora il premio sia stato finanziato, lo stesso sarà utilizzato dalla Contraente per ridurre di pari importo il Debito residuo del Finanziamento; in alternativa, in base ad espressa richiesta dell'Assicurato effettuata al momento del recesso, il premio potrà essere direttamente rimborsato allo stesso dall'Impresa di Assicurazione.

Polizza CPI MUTUI PRIVATI

La copertura della **Polizza CPI MUTUI PRIVATI** è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello $0,390\%$ calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al $37,0\%$ del premio).

Esempio: su un mutuo di 100000 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a $1,097\%$, il totale del premio corrisponde a: $6.364,79$ €. Quota di retrocessione banca pari a $2.354,97$ €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A.

Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A. : gestioneclienti.bpmvita@pec.it

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A. : gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di $1,900$ punti
Sospensione pagamento rate	non applicate
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio

Imposta di registro	Nella misura prevista dalla Legge
Tasse ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti
Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO	
EURIBOR:	Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile .
	EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)
QUOTAZIONE	DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 360 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EMMI - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, ES. HTTP://IT.EURIBOR-RATES.EU , E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE

Indice di riferimento:

N.B. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale indice di riferimento, il LIBOR 3 mesi, riferito all'Euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo indice di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni a decorrere dall'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 successivo alla predetta variazione, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare.

Amministratore dell'indice:

L'indice LIBOR (sigla di "London Interbank Offered Rate"), è un parametro finanziario che viene rilevato ogni giorno da "ICE Benchmark Administration Limited (IBA)", che è quindi l'amministratore dell'indice di riferimento "LIBOR". IBA è una società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.

Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:

Le variazioni dell'indice LIBOR implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice Libor comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Data decorrenza	Valore
EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)	01/09/2019	-0,403 %
	01/08/2019	-0,362 %
	01/07/2019	-0,327 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- *Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)*

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- *Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio*

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*

- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria
Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*
- *planimetrie catastali (se fabbricato);*
- *estratto di mappa (se area nuda);*
- *consultazione attuale del Catasto Fabbricati;*
- *certificazione energetica.*

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- *copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;*
- *disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA*
- *certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato*
- *preventivo lavori dell'impresa esecutrice*

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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 mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;

- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:

Banco BPM S.p.A.

Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi

- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:

www.bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

reclami@pec.bancobpm.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;
- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie,

finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento**.

LEGENDA

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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 agli indici di riferimento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<p>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.</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.</p>
Tasso di interesse nominale annuo	<p>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</p>
Tasso di mora	<p>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</p>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<p>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 mutuo è stato stipulato.</p>
Valuta nazionale del consumatore	<p>La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.</p>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO LAST MINUTE - CONVENZIONE FAIRONE SPA (Canale "Online")

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

Fairone S.p.A. Capitale Sociale: 120.000 Euro i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 - 20146 MILANO Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it - mutui.supermoney.it Telefono: 800.901.900 Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A. n. 06936210969 Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M215.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare 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.

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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Caratteristiche specifiche del

MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO LAST MINUTE - CONVENZIONE FAIRONE SPA

E' proposto a clientela privata presentata da **Fairone S.p.A. a fronte di offerta fuori sede con tecniche di comunicazione a "distanza" tramite i propri portali internet, numeri verdi e fax**, ed è finalizzato esclusivamente ad operazioni di acquisto immobili ad uso civile abitazione per tutte le durate da 10 a 30 anni. Può essere erogato fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 30/09/2019 **e stipulate entro il** 30/11/2019 .

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP). In caso di conversione di un finanziamento a tasso variabile in una "valuta nazionale del consumatore" diversa dall'Euro, l'indice di riferimento (cfr. LEGENDA) diverrà il Libor - London Interbank Offered Rate - relativo alla "valuta nazionale del consumatore" a una settimana, media del mese precedente (media dei valori rilevati alle ore 11.45, ora di Londra, dalla ICE Benchmark Administration e diffusi sulla stampa specializzata). Il tasso così determinato viene aggiornato mensilmente con decorrenza inizio mese solare.

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo 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.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico	Esempio B Polizza Rischi Casa
	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	7.923,18 €	7.987,28 €
Importo totale dovuto dal cliente	107.923,18 €	107.987,28 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	1,609 %	1,623 %
Indicatore del costo totale credito ² :	2,184 %	2,089 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito www.bancobpmspa.com

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di compravendita o nella proposta di acquisto, per l'acquisto di immobili adibiti ad uso civile abitazione, che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.
	Durata	minima: 10 anni massima: 30 anni oltre al periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata. Durata preammortamento: fino alla fine del mese in corso alla data di stipula. N.B.: l'età del richiedente + la durata del mutuo deve essere inferiore a 80 anni (in caso di più soggetti interessati, si considera l'età di quello con reddito più elevato)

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativo). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

² Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Tasso fisso <u>Indice di riferimento:</u> IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)</p> <p><u>Amministratore dell'indice:</u> ICE Benchmark Administration Limited (IBA)", società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.</p> <p><u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate</p> <p>Esempio di tasso finito di mutuo a 10 anni con spread di 1,000 punti: 0,720 %;</p> <p>Esempio di tasso finito di mutuo a 20 anni con spread di 1,000 punti: 1,040 %;</p> <p>Esempio di tasso finito di mutuo a 25 anni con spread di 1,200 punti: 1,290 %;</p> <p>Esempio di tasso finito di mutuo a 30 anni con spread di 1,350 punti: 1,440 %;</p> <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della stipula.</p>
	Indice di riferimento	Vedi tabella " Indici di riferimento " riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread	massimo 1,350 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di interesse nominale annuo

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	600,00 €		
		Perizia tecnica	(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca)		
			<ul style="list-style-type: none"> a cespite 320,00 € 		
		Assicurazione immobile	Esempio A		
			Polizza Incendio Abitazione a premio unico		
			L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.		
			Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.		
			La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:		
			MASSIMALI E PREMI ANNUI		
				massimale	premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)
fino a	200.000,00 €		121,00 €		
fino a	300.000,00 €		176,00 €		
fino a	500.000,00 €		286,00 €		
fino a	700.000,00 €	368,00 €			
	Quota di retrocessione banca pari al		50,00 % del premio versato al netto delle imposte.		
	Esempio B				
	Polizza Rischi Casa				
	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.				
	Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.				
	La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:				
	TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI				
	Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq		
	A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €		
	A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €		
	A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €		
	A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €		
	A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €		
	A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €		
	A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €		
	A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €		
	C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €		
	C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €		

		C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 € (**)
		<p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2018 .</p> <p>(**) Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p> <p>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</p>		
	Imposta sostitutiva	<p>(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,250 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate; - 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione. <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>		
	Mediazione	<p>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata. Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente.</p> <p>I Collaboratori Fairone S.p.A. non richiedono compensi di mediazione.</p>		
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate		
	Incasso rata	1,00 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa		
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €		
	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € <p>(*) applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.</p>		

	Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo <ul style="list-style-type: none"> • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento : capitale ed interessi
	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 – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,720 %	10	863,94 €
1,290 %	25	390,14 €
1,440 %	30	342,25 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative Esempio A

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,720 %	10	898,61 €
1,290 %	25	412,88 €
1,440 %	30	364,27 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative Esempio B

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,720 %	10	863,94 €
1,290 %	25	390,14 €
1,440 %	30	342,25 €

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 della banca (www.bancobpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza TCM Gruppo Cattolica Assicurazioni** (Esempio A) o il prodotto assicurativo **Polizza CPI MUTUI PRIVATI Gruppo Covea** (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

Le polizze TCM Temporanea Caso Morte e CPI Mutui Privati sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza TCM Temporanea Caso Morte è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf>

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la Polizza CPI Mutui Privati è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza TCM – Temporanea Caso Morte

La **polizza TCM** prevede il pagamento di un premio unico alla tariffa dello $0,02336\%$ calcolato in funzione dell'importo del mutuo e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione banca pari al $45,0\%$ del premio).

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 100.000 € per una durata di 120 mesi:

$$100.000 \text{ €} \times 0,02336\% \times 120 \text{ mesi} = 2.803,20 \text{ €}$$

Quota di retrocessione banca pari all'importo di $1.261,44 \text{ €}$.

Il prodotto assicurativo indicato è emesso da Vera Assicurazioni S.p.A. Prima della sottoscrizione leggere il fascicolo informativo disponibile presso le filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito www.veraassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Vera Protezione S.p.A Via Carlo Ederle 45 - 37126 Verona

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dall'Impresa di Assicurazione entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

Qualora il premio sia stato finanziato, lo stesso sarà utilizzato dalla Contraente per ridurre di pari importo il Debito residuo del Finanziamento; in alternativa, in base ad espressa richiesta dell'Assicurato effettuata al momento del recesso, il premio potrà essere direttamente rimborsato allo stesso dall'Impresa di Assicurazione.

Polizza CPI MUTUI PRIVATI

La copertura della **Polizza CPI MUTUI PRIVATI** è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello $0,390\%$ calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al $37,0\%$ del premio).

Esempio: su un mutuo di $100.000,00$ €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a $1,440\%$, il totale del premio corrisponde a: $6.464,18$ €. Quota di retrocessione banca pari a $2.391,75$ €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A.

© Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A. : gestioneclienti.bpmvita@pec.it

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A. : gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di $1,900$ punti
Sospensione pagamento rate	non applicate
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla Legge
Tasse ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO

EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)

QUOTAZIONE DELL'IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), QUOTAZIONE LETTERA DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO APPLICAZIONE DEL TASSO, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Data decorrenza	Valore
IRS - Interest rate swap	IRS a 3 anni	02/09/2019 -0,560 %
	IRS a 5 anni	02/09/2019 -0,520 %
	IRS a 7 anni	02/09/2019 -0,440 %
	IRS a 10 anni	02/09/2019 -0,280 %
	IRS a 12 anni	02/09/2019 -0,190 %
	IRS a 15 anni	02/09/2019 -0,070 %
	IRS a 20 anni	02/09/2019 0,040 %
	IRS a 25 anni	02/09/2019 0,090 %
	IRS a 30 anni	02/09/2019 0,090 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- *Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)*

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- *Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio*

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*
- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria
Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*
- *planimetrie catastali (se fabbricato);*
- *estratto di mappa (se area nuda);*
- *consultazione attuale del Catasto Fabbricati;*
- *certificazione energetica.*

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- *copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;*
- *disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA*
- *certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato*

- preventivo lavori dell'impresa esecutrice

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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 mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;
- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:
Banco BPM S.p.A.
Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi
- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:
www.bancobpm.it
- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:
reclami@pec.bancobpm.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;

- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento**.

LEGENDA

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.

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 agli indici di riferimento.
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 inizio dell'ammortamento.
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 mutuo è stato stipulato.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO - CONVENZIONE FAIRONE SPA

(Canale "Online")

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

Fairone S.p.A. Capitale Sociale: 120.000 Euro i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 - 20146 MILANO Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it - mutui.supermoney.it Telefono: 800.901.900 Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A. n. 06936210969 Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M215.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare 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.

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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Caratteristiche specifiche del

MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO - CONVENZIONE FAIRONE SPA

E' proposto a clientela privata presentata dal mediatore creditizio convenzionato a fronte di offerta fuori sede con tecniche di comunicazione a "distanza" tramite i propri portali internet, numeri verdi, fax ed è finalizzato alla surroga di mutui accesi per acquisto/ costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso civile abitazione presso altri Istituti di Credito.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 30/09/2019 **e stipulate entro il** 30/11/2019 .

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP).

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo 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.bancobpm.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO		
	Esempio A Polizza "CASApiùFAMIGLIA" Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Esempio B Polizza Rischi Casa Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	5.612,07 €	5.584,27 €
Importo totale dovuto dal cliente	105.612,07 €	105.584,27 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	1,113 %	1,107 %
Indicatore del costo totale credito ² :	NON PREVISTO	1,544 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito www.bancobpmspa.com

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	pari all'importo del mutuo da sostituire così come risultante dalla comunicazione della banca originaria, comunque non superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile.
	Durata	minima : 61 mesi massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata.
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vedi costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio A è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia "appartamento" e per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativi). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

² Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		<p>Tasso fisso <u>Indice di riferimento:</u></p> <p>IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)</p> <p><u>Amministratore dell'indice:</u></p> <p>ICE Benchmark Administration Limited (IBA)", società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.</p> <p><u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u></p> <p>Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate</p> <p>Esempio di tasso fisso di mutuo a 10 anni con spread di 1,100 punti: 0,820 %; Esempio di tasso fisso di mutuo a 25 anni con spread di 1,300 punti: 1,390 %; Esempio di tasso fisso di mutuo a 30 anni con spread di 1,450 punti: 1,540 %;</p> <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della stipula.</p>
	Indice di riferimento		Vedi tabella degli " Indici di riferimento " riportata nella sezione ALTRO.
	Spread		massimo 1,450 punti
	Tasso di interesse di preammortamento		pari al tasso di interesse nominale annuo
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	non applicate
		Perizia tecnica	non applicate
		Assicurazione immobile	<p style="text-align: center;">Esempio A Polizza "CASApiùFAMIGLIA"</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p>

		<p>La Banca offre la polizza "CASApiùFAMIGLIA" ai seguenti costi:</p>																																				
		<p>PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE da moltiplicare per la durata del mutuo in anni</p> <table border="1"> <tr> <td>Appartamento</td> <td>130,19 €</td> </tr> <tr> <td>Villa unifamiliare</td> <td>176,62 €</td> </tr> <tr> <td>Villetta a schiera/plurifamiliare</td> <td>159,19 €</td> </tr> </table>	Appartamento	130,19 €	Villa unifamiliare	176,62 €	Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €																														
Appartamento	130,19 €																																					
Villa unifamiliare	176,62 €																																					
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €																																					
		<p>I premi relativi al modulo incendio variano in base ad alcuni parametri. Gli esempi sopra indicati fanno riferimento ad un'abitazione di 100 mq, utilizzata come dimora abituale e ubicata a Verona.</p>																																				
		<p>Esempio B Polizza Rischi Casa</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p>																																				
		<p>La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:</p>																																				
		<p>TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia immobile</th> <th>Valore di attribuzione al mq (*)</th> <th>Premio annuo per un immobile di 100 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE</td> <td>1.984,61 €</td> <td>198,46 €</td> </tr> <tr> <td>A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE</td> <td>1.274,15 €</td> <td>127,41 €</td> </tr> <tr> <td>A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO</td> <td>944,91 €</td> <td>94,49 €</td> </tr> <tr> <td>A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE</td> <td>849,09 €</td> <td>84,91 €</td> </tr> <tr> <td>A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE</td> <td>755,31 €</td> <td>75,53 €</td> </tr> <tr> <td>A7 VILLINI</td> <td>1.465,78 €</td> <td>146,58 €</td> </tr> <tr> <td>A8 VILLE</td> <td>1.795,02 €</td> <td>179,50 €</td> </tr> <tr> <td>A10 UFFICI E STUDI PRIVATI</td> <td>1.369,96 €</td> <td>137,00 €</td> </tr> <tr> <td>C1 NEGOZI E BOTTEGHE</td> <td>1.369,96 €</td> <td>137,00 €</td> </tr> <tr> <td>C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI</td> <td>1.369,96 €</td> <td>137,00 €</td> </tr> <tr> <td>C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO</td> <td>567,76 €</td> <td>11,36 € (**)</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq	A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €	A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €	A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €	A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €	A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €	A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €	A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €	A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €	C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €	C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €	C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 € (**)
Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq																																				
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €																																				
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €																																				
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €																																				
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €																																				
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €																																				
A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €																																				
A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €																																				
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €																																				
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €																																				
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €																																				
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 € (**)																																				

		<p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2018 .</p> <p>(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p>
		Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.
	Imposta sostitutiva	Non prevista per i mutui surrogati da altri istituti di credito. AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie
	Mediazione	A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata. Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente. I Collaboratori Fairone S.p.A. non richiedono compensi di mediazione.
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate
	Incasso rata	1 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
	Variatione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*):applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.
	Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
	Sospensione pagamento rate	non applicate

	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> • preammortamento: soli interessi • ammortamento: capitale ed interessi
	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

Surroga a tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
0,820 %	10	868,25 €
1,390 %	25	394,79 €
1,540 %	30	347,04 €

Surroga a tasso fisso e coperture assicurative B

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
0,820 %	10	868,25 €
1,390 %	25	394,79 €
1,540 %	30	347,04 €

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 della banca :

www.bancobpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza CPI MUTUI PRIVATI Gruppo Covea** (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la Polizza CPI Mutui Privati è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza CPI MUTUI PRIVATI

La copertura della **Polizza CPI MUTUI PRIVATI** è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello $0,390\%$ calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al $37,0\%$ del premio).

Esempio: su un mutuo di $100.000,00$ €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a $1,540\%$, il totale del premio corrisponde a: $6.493,07$ €. Quota di retrocessione banca pari a $2.402,44$ €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A.

Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A.

: gestioneclienti.bpmvita@pec.it

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

: gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di $1,900$ punti
Sospensione pagamento rate	non applicate
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio

Imposta di registro	Nella misura prevista dalla Legge
Tasse ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO

EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)

QUOTAZIONE DELL'IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), QUOTAZIONE LETTERA DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO APPLICAZIONE DEL TASSO, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Data decorrenza	Valore	
IRS - Interest rate swap	IRS a 3 anni	02/09/2019	-0,560 %
	IRS a 5 anni	02/09/2019	-0,520 %
	IRS a 7 anni	02/09/2019	-0,440 %
	IRS a 10 anni	02/09/2019	-0,280 %
	IRS a 12 anni	02/09/2019	-0,190 %
	IRS a 15 anni	02/09/2019	-0,070 %
	IRS a 20 anni	02/09/2019	0,040 %
	IRS a 25 anni	02/09/2019	0,090 %
	IRS a 30 anni	02/09/2019	0,090 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- *Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)*

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- *Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio*

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*
- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria
Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*
- *planimetrie catastali (se fabbricato);*
- *estratto di mappa (se area nuda);*
- *consultazione attuale del Catasto Fabbricati;*
- *certificazione energetica.*

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- *copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;*
- *disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA*
- *certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato*

- preventivo lavori dell'impresa esecutrice

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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 mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;
- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:
Banco BPM S.p.A.
Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi
- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:
www.bancobpm.it
- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:
reclami@pec.bancobpm.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;

- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento**.

LEGENDA

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.

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 agli indici di riferimento.
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 inizio dell'ammortamento.
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 mutuo è stato stipulato.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA SURROGA A TASSO VARIABILE - CONVENZIONE FAIRONE S.P.A. (Canale "Online")

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

Fairone S.p.A. Capitale Sociale: 120.000 Euro i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 - 20146 MILANO Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it - mutui.supermoney.it Telefono: 800.901.900 Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A. n. 06936210969 Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M215.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare 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 indici di riferimento 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 variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Caratteristiche specifiche del

MUTUO CASA SURROGA A TASSO VARIABILE - CONVENZIONE FAIRONE S.P.A.

E' proposto a clientela privata presentata dal mediatore creditizio convenzionato a fronte di offerta fuori sede con tecniche di comunicazione a "distanza" tramite i propri portali internet, numeri verdi, fax ed è finalizzato alla surroga di mutui accesi per acquisto/ costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso civile abitazione presso altri Istituti di Credito.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 30/09/2019 **e stipulate entro il** 30/11/2019 .

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP).

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice di riferimento (Euribor o Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell'Euribor) e lo spread, non potrà in nessun caso essere inferiore a zero. Qualora tale sommatoria assuma un valore pari o inferiore a zero, la Banca applicherà un tasso di interesse pari a zero fino a quando il tasso di interesse non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo 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.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza "CASApiùFAMIGLIA" Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Esempio B Polizza Rischio Casa Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	5.493,02 €	5.465,22 €
Importo totale dovuto dal cliente	105.493,02 €	105.465,22 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	1,090 %	1,084 %
Indicatore del costo totale credito ² :	NON PREVISTO	1,497 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito

www.bancobpmspa.com

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	pari all'importo del mutuo da sostituire così come risultante dalla comunicazione della banca originaria, comunque non superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile.
	Durata	minima : 61 mesi massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata.
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vedi costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio A è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia "appartamento" e per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativi). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

² Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		<p>Tasso variabile <u>Indice di riferimento:</u> EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE) (per i valori, vedi tabella sotto riportata).</p> <p><u>Amministratore dell'indice:</u> EMMI - European Money Markets Institute</p> <p><u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> Le variazioni dell'indice implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.</p> <p>Esempi di tasso finito per durata:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durate</th> <th>Spread</th> <th>Tasso finito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 15 anni</td> <td>1,200 punti</td> <td>0,797 %</td> </tr> <tr> <td>Oltre 15 anni e fino a 20 anni</td> <td>1,300 punti</td> <td>0,897 %</td> </tr> <tr> <td>Oltre 20 anni e fino a 25 anni</td> <td>1,450 punti</td> <td>1,047 %</td> </tr> <tr> <td>Oltre 25 anni e fino a 30 anni</td> <td>1,550 punti</td> <td>1,147 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della stipula .</p>	Durate	Spread	Tasso finito	Fino a 15 anni	1,200 punti	0,797 %	Oltre 15 anni e fino a 20 anni	1,300 punti	0,897 %	Oltre 20 anni e fino a 25 anni	1,450 punti	1,047 %	Oltre 25 anni e fino a 30 anni	1,550 punti	1,147 %
	Durate	Spread	Tasso finito															
	Fino a 15 anni	1,200 punti	0,797 %															
	Oltre 15 anni e fino a 20 anni	1,300 punti	0,897 %															
Oltre 20 anni e fino a 25 anni	1,450 punti	1,047 %																
Oltre 25 anni e fino a 30 anni	1,550 punti	1,147 %																
Indice di riferimento		Vedi tabella dei " Indici di riferimento " riportata nella Sezione ALTRO.																
Spread		massimo 1.550 punti																
Tasso di interesse di preammortamento		pari al tasso di interesse nominale annuo																
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	non applicate															
		Perizia tecnica	non applicate															
		Assicurazione immobile	<p style="text-align: center;">Esempio A Polizza "CASApiùFAMIGLIA"</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p> <p>La Banca offre la polizza "CASApiùFAMIGLIA" ai seguenti costi:</p>															

		<p align="center">PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE</p> <p align="center">da moltiplicare per la durata del mutuo in anni</p> <table border="1"> <tr> <td>Appartamento</td> <td align="right">130,19 €</td> </tr> <tr> <td>Villa unifamiliare</td> <td align="right">176,62 €</td> </tr> <tr> <td>Villetta a schiera/plurifamiliare</td> <td align="right">159,19 €</td> </tr> </table> <p>I premi relativi al modulo incendio variano in base ad alcuni parametri. Gli esempi sopra indicati fanno riferimento ad un'abitazione di 100 mq, utilizzata come dimora abituale e ubicata a Verona.</p> <p>Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte</p> <p align="center">Esempio B</p> <p align="center">Polizza Rischi Casa</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p> <p>La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI</th> </tr> <tr> <th>Tipologia immobile</th> <th>Valore di attribuzione al mq (*)</th> <th>Premio annuo per un immobile di 100 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE</td> <td align="right">1.984,61 €</td> <td align="right">198,46 €</td> </tr> <tr> <td>A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE</td> <td align="right">1.274,15 €</td> <td align="right">127,41 €</td> </tr> <tr> <td>A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO</td> <td align="right">944,91 €</td> <td align="right">94,49 €</td> </tr> <tr> <td>A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE</td> <td align="right">849,09 €</td> <td align="right">84,91 €</td> </tr> <tr> <td>A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE</td> <td align="right">755,31 €</td> <td align="right">75,53 €</td> </tr> <tr> <td>A7 VILLINI</td> <td align="right">1.465,78 €</td> <td align="right">146,58 €</td> </tr> <tr> <td>A8 VILLE</td> <td align="right">1.795,02 €</td> <td align="right">179,50 €</td> </tr> <tr> <td>A10 UFFICI E STUDI PRIVATI</td> <td align="right">1.369,96 €</td> <td align="right">137,00 €</td> </tr> <tr> <td>C1 NEGOZI E BOTTEGHE</td> <td align="right">1.369,96 €</td> <td align="right">137,00 €</td> </tr> <tr> <td>C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI</td> <td align="right">1.369,96 €</td> <td align="right">137,00 €</td> </tr> <tr> <td>C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO</td> <td align="right">567,76 €</td> <td align="right">11,36 €(**)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2018 .</p> <p>(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p> <p>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</p>	Appartamento	130,19 €	Villa unifamiliare	176,62 €	Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €	TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI			Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq	A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €	A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €	A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €	A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €	A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €	A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €	A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €	A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €	C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €	C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €	C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 €(**)
Appartamento	130,19 €																																														
Villa unifamiliare	176,62 €																																														
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €																																														
TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI																																															
Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq																																													
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €																																													
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €																																													
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €																																													
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €																																													
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €																																													
A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €																																													
A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €																																													
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €																																													
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €																																													
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €																																													
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 €(**)																																													
	Imposta sostitutiva	<p>Non prevista per i mutui surrogati da altri istituti di credito.</p> <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>																																													

Spese per la gestione del rapporto	Mediazione	A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata. Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente. I Collaboratori Fairone S.p.A. non richiedono compensi di mediazione.
	Gestione pratica	non applicate
	Incasso rata	1 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
	Variazione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*): applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.
	Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
	Sospensione pagamento rate	non applicate
	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento
Tipologia di rata		• preammortamento: soli interessi • ammortamento: capitale ed interessi
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

Surroga a tasso variabile

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 (*)
0,797 %	10	867,26 €	938,37 €	839,92 €
0,797 %	15	589,61 €	668,51 €	559,92 €
0,897 %	20	455,31 €	539,88 €	420,31 €
1,147 %	30	328,44 €	422,80 €	280,80 €

Surroga a tasso variabile e coperture assicurative Esempio B

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 (*)
0,797 %	10	867,26 €	938,37 €	839,92 €
0,797 %	15	589,61 €	668,51 €	559,92 €
0,897 %	20	455,31 €	539,88 €	420,31 €
0,897 %	30	328,44 €	422,80 €	280,80 €

(*) 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 possibile (fino a un massimo del 2%)

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.bancobpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza CPI MUTUI PRIVATI Gruppo Covea** (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la Polizza CPI Mutui Privati è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza CPI MUTUI PRIVATI

La copertura della **Polizza CPI MUTUI PRIVATI** è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,39 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).

Esempio: su un mutuo di 100000 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 0,797 %, il totale del premio corrisponde a: 6.277,56 €. Quota di retrocessione banca pari a 2.322,70 €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A.

Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A.

: gestioneclienti.bpmvita@pec.it

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

: gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 1,900 punti
Sospensione pagamento rate	non applicate
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla Legge
Tasse ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO

EURIBOR: Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso variabile**.

EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)

QUOTAZIONE DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 360 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EMMI - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, ES. [HTTP://IT.EURIBOR-RATES.EU](http://it.euribor-rates.eu), E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE

Indice di riferimento:

N.B. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale indice di riferimento, il LIBOR 3 mesi, riferito all'Euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo indice di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni a decorrere dall'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 successivo alla predetta variazione, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare.

Amministratore dell'indice:

L'indice LIBOR (sigla di "London Interbank Offered Rate"), è un parametro finanziario che viene rilevato ogni giorno da "ICE Benchmark Administration Limited (IBA)", che è quindi l'amministratore dell'indice di riferimento "LIBOR". IBA è una società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.

Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:

Le variazioni dell'indice LIBOR implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice Libor comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Data decorrenza	Valore
EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)	01/09/2019	-0,403 %
	01/08/2019	-0,362 %
	01/07/2019	-0,327 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- *Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)*

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- *Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio*

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*
- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria

Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*

- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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 mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;

- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:

Banco BPM S.p.A.

Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi

- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:

www.bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

reclami@pec.bancobpm.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il

termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;
- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento**.

LEGENDA

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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 agli indici di riferimento.
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 inizio dell'ammortamento.
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 mutuo è stato stipulato.

Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.
---	--



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO FINITO - CONVENZIONE FAIRONE S.P.A.

(Canale "Online")

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

Fairone S.p.A. Capitale Sociale: 120.000 Euro i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 - 20146 MILANO Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it - mutui.supermoney.it Telefono: 800.901.900 Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A. n. 06936210969 Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M215.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare 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.

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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Caratteristiche specifiche del

MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO FINITO - CONVENZIONE FAIRONE S.P.A.

E' un mutuo riservato a privati consumatori, persone fisiche, **presentati da Fairone S.p.A. a fronte di offerta fuori sede con tecniche di comunicazione a "distanza" tramite i propri portali internet, numeri verdi e fax** ed è finalizzato esclusivamente ad operazioni di acquisto immobili ad uso civile abitazione per tutte le durate da 10 a 30 anni. Può essere erogato fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 30/09/2019 **e stipulate entro il**

30/11/2019

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP).

Per saperne di più: la Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo 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.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO		
	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico	Esempio B Polizza Rischi Casa
	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	11.999,80 €	12.063,90 €
Importo totale dovuto dal cliente	111.999,80 €	112.063,90 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	2,415 %	2,429 %
Indicatore del costo totale credito ² :	2,985 %	2,881 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativo). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

² Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

www.bancobpmspa.com

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto, di immobili residenziali adibiti ad uso civile abitazione. In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.	
	Durata	minima: 10 anni massima: 15 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata (fino alla fine del mese in corso alla data di stipula)	
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.	
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso finito per durata: per durate fino a 10 anni: 1,500 % per durate superiori a 10 e fino a 15 anni: 1,800 %	
	Indice di riferimento	non previsto	
	Spread	non previsto	
	Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di interesse nominale annuo	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	600,00 €
		Perizia tecnica	(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca) • a cespite 320,00 €

Assicurazione immobile	Esempio A	
	Polizza Incendio Abitazione a premio unico	
	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.	
	Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.	
	La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:	
	MASSIMALI E PREMI ANNUI	
	massimale	premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)
	fino a 200.000,00 €	121,00 €
	fino a 300.000,00 €	176,00 €
	fino a 500.000,00 €	286,00 €
	fino a 700.000,00 €	368,00 €
	Quota di retrocessione banca pari al 50,00 % del premio versato al netto delle imposte.	
	Esempio B	
	Polizza Rischi Casa	
	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.	
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.		
La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:		
TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI		
Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €
A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €
A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 € ^(**)

		<p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2018.</p> <p>(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p>
		<p>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</p>
	Imposta sostitutiva	<p>(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,250 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate; - 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione. <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>
	Mediazione	<p>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata.</p> <p>Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente.</p> <p>I Collaboratori Fairone S.p.A. non richiedono compensi di mediazione.</p>
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicato
	Incasso rata	1,00 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € <p>(*) applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.</p>
	Accollo mutuo	<p>0,500 % sul debito residuo</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € <p>oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.</p>

	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento : capitale ed interessi
	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 – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
1,500 %	10	897,92 €
1,800 %	15	634,34 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative A

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
1,500 %	10	933,95 €
1,800 %	15	659,80 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative B

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
1,500 %	10	897,92 €
1,800 %	15	634,34 €

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 della banca (www.bancobpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza TCM Gruppo Cattolica Assicurazioni** (Esempio A) o il prodotto assicurativo **Polizza CPI MUTUI PRIVATI Gruppo Cvea** (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

Le polizze TCM Temporanea Caso Morte e CPI Mutui Privati sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza TCM Temporanea Caso Morte è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf>

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la Polizza CPI Mutui Privati è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza TCM – Temporanea Caso Morte

La polizza TCM prevede il pagamento di un premio unico alla tariffa dello 0,02336 % calcolato in funzione dell'importo del mutuo e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione banca pari al 45,0 % del premio).

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 100.000 € per una durata di 120 mesi:

100.000 € x 0,02336 % x 120 mesi = 2.803,20 €

Quota di retrocessione banca pari all'importo di 1.261,44 €.

Il prodotto assicurativo indicato è emesso da Vera Assicurazioni S.p.A. Prima della sottoscrizione leggere il fascicolo informativo disponibile presso le filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito www.veraassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Vera Protezione S.p.A Via Carlo Ederle 45 - 37126 Verona

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dall'Impresa di Assicurazione entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

Qualora il premio sia stato finanziato, lo stesso sarà utilizzato dalla Contraente per ridurre di pari importo il Debito residuo del Finanziamento; in alternativa, in base ad espressa richiesta dell'Assicurato effettuata al momento del recesso, il premio potrà essere direttamente rimborsato allo stesso dall'Impresa di Assicurazione.

Polizza CPI MUTUI PRIVATI

La copertura della **Polizza CPI MUTUI PRIVATI** è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,39 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).

Esempio: su un mutuo di 100.000,00 €, per una durata di 15 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 1,800 %, il totale del premio corrisponde a: 3.250,78 €. Quota di retrocessione banca pari a 1.202,79 €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A.

Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A. : gestioneclienti.bpmvita@pec.it

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A. : gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 1,900 punti
Sospensione pagamento rate	non applicate
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla Legge
Tasse ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- *Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)*

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- *Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio*

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*
- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria
Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*
- *planimetrie catastali (se fabbricato);*
- *estratto di mappa (se area nuda);*
- *consultazione attuale del Catasto Fabbricati;*
- *certificazione energetica.*

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;

- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:

Banco BPM S.p.A.

Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi

- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:

www.bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

reclami@pec.bancobpmspa.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può

consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it , chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;

- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento**.

LEGENDA

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

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.
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 agli indici di riferimento.
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 inizio dell'ammortamento.
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 mutuo è stato stipulato.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO ASTE GIUDIZIARIE A TASSO FISSO Convenzione Fairone S.p.A. (canale "Online")

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

Fairone S.p.A. Capitale Sociale: 120.000 Euro i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 - 20146 MILANO Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it - mutui.supermoney.it Telefono: 800.901.900 Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A. n. 06936210969 Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M215.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

Numero iscrizione in Albi / Elenchi:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare 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.

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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Caratteristiche specifiche del Mutuo Aste Giudiziarie a tasso fisso – Convenzione Fairone S.p.A. (canale "Online")

E' un mutuo riservato a privati consumatori, persone fisiche, **presentati da Fairone S.p.A. a fronte di offerta fuori sede con tecniche di comunicazione a "distanza" tramite i propri portali internet, numeri**

verdi e fax, aggiudicatari di immobili ad uso civile abitazione in asta giudiziaria **nelle regioni Veneto, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Emilia Romagna, Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Toscana e Lazio**, destinato all'acquisto di immobili ad uso civile abitazione oggetto di procedure esecutive immobiliari.

Qualora il Tribunale non sia in grado di rilasciare il decreto di trasferimento, e quindi trasferire al cliente la proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione, la concessione del mutuo da parte della Banca sarà effettuabile solo se il notaio incaricato è disposto ad accettare l'incarico di relazionarsi con il Tribunale (o gli eventuali soggetti delegati dallo stesso) per addivenire alla corretta iscrizione ipotecaria.

Nel caso in cui dalla verifica della relazione notarile emergano formalità non cancellabili dal giudice dell'esecuzione non sarà possibile procedere con la concessione del mutuo.

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la Banca.

Il Mutuo Aste Giudiziarie a tasso fisso è un finanziamento:

- erogato esclusivamente in Euro;
- destinato a Consumatori che, al momento della conclusione del contratto, percepiscono il proprio reddito o detengono le attività con le quali dovranno rimborsare il finanziamento stesso in una delle seguenti valute: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) o Sterlina Britannica (GBP).

Se all'atto della stipula il finanziamento è denominato in una valuta diversa da quelle richiamate al comma 1. lett. a) e b) dell'art. 120-quaterdecies TUB, verificandosi i presupposti previsti dalla stessa norma, il Consumatore ha il diritto di convertire la valuta in cui è denominato il finanziamento (Euro) in una delle suddette valute, che di seguito viene indicata, conformemente alle disposizioni in materia di trasparenza bancaria, come "valuta nazionale del consumatore".

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo 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.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico	Esempio B Polizza Rischi Casa
	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	9.260,38 €	9.324,48 €
Importo totale dovuto dal cliente	109.260,38 €	109.324,48 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	1,882 %	1,896 %
Indicatore del costo totale credito ² :	2,455 %	2,347 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito www.bancobpmspa.com

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e il prezzo di aggiudicazione in asta giudiziaria.
	Durata	minima: 10 anni massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata (fino alla fine del mese in corso alla data di stipula)
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativo). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

² Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		<p>Tasso fisso <u>Indice di riferimento:</u> IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)</p> <p><u>Amministratore dell'indice:</u> ICE Benchmark Administration Limited (IBA)", società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.</p> <p><u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate</p> <p>Esempio di tasso finito con spread di 1.350 punti: 1.650 %;</p> <p>AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della stipula</p>
	Indice di riferimento		Vedi tabella " Indici di riferimento " riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread		durate da 10 anni e fino a 20 anni: 1.000 % durate oltre 20 e fino a 25 anni: 1.200 % durate oltre 25 e fino a 30 anni: 1.350 %
	Tasso di interesse di preammortamento		pari al tasso di interesse nominale annuo
	SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria
Perizia tecnica			(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca) <ul style="list-style-type: none"> • a cespite 320,00 €
Assicurazione immobile			<p style="text-align: center;">Esempio A</p> <p>Polizza Incendio Abitazione a premio unico L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p> <p>La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:</p>

MASSIMALI E PREMI ANNUI		
massimale	premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)	
fino a 200.000,00 €	121,00 €	
fino a 300.000,00 €	176,00 €	
fino a 500.000,00 €	286,00 €	
fino a 700.000,00 €	368,00 €	
Quota di retrocessione banca pari al 50,00 % del premio versato al netto delle imposte.		
Esempio B Polizza Rischio Casa L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.		
La Banca offre la polizza "Rischio Casa" ai seguenti costi:		
TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI		
Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	1.984,61 €	198,46 €
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.274,15 €	127,41 €
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	944,91 €	94,49 €
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	849,09 €	84,91 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	755,31 €	75,53 €
A7 VILLINI	1.465,78 €	146,58 €
A8 VILLE	1.795,02 €	179,50 €
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.369,96 €	137,00 €
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.369,96 €	137,00 €
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.369,96 €	137,00 €
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	567,76 €	11,36 €(**)
(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2018.		
(**) Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.		
Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.		

		<p>(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,250 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate; - 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione. <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>
		<p>Mediazione</p> <p>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata. Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente.</p> <p>I Collaboratori Fairone S.p.A. non richiedono compensi di mediazione.</p>
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicato
	Incasso rata	2,75 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € <p>(*) applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.</p>
	Accollo mutuo	<p>0,500 % sul debito residuo</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € <p>oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.</p>
	Avvisatura rata (applicare solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento : capitale ed interessi
	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 – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,860 %	10	870,00 €
1,500 %	25	399,98 €
1,650 %	30	352,42 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative A

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,860 %	10	917,11 €
1,500 %	25	424,06 €
1,650 %	30	394,85 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative B

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,860 %	10	870,00 €
1,500 %	25	399,98 €
1,650 %	30	352,42 €

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 della banca (www.bancobpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza TCM Gruppo Cattolica Assicurazioni** (Esempio A) o il prodotto assicurativo **Polizza CPI MUTUI PRIVATI Gruppo Covea** (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

Le polizze TCM Temporanea Caso Morte e CPI Mutui Privati sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza TCM Temporanea Caso Morte è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf>

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la Polizza CPI Mutui Privati è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

<https://www.bancobpmspa.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza TCM – Temporanea Caso Morte

La polizza TCM prevede il pagamento di un premio unico alla tariffa dello 0,02336 % calcolato in funzione dell'importo del mutuo e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione banca pari al 45,0 % del premio).

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 100.000 € per una durata di 120 mesi:

100.000 € x 0,02336 % x 120 mesi = 2.803,20 €

Quota di retrocessione banca pari all'importo di 1.261,44 €.

Il prodotto assicurativo indicato è emesso da Vera Assicurazioni S.p.A. Prima della sottoscrizione leggere il fascicolo informativo disponibile presso le filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito www.veraassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Vera Protezione S.p.A Via Carlo Ederle 45 - 37126 Verona

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dall'Impresa di Assicurazione entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso. Qualora il premio sia stato finanziato, lo stesso sarà utilizzato dalla Contraente per ridurre di pari importo il Debito residuo del Finanziamento; in alternativa, in base ad espressa richiesta dell'Assicurato effettuata al momento del recesso, il premio potrà essere direttamente rimborsato allo stesso dall'Impresa di Assicurazione.

Polizza CPI MUTUI PRIVATI

La copertura della **Polizza CPI MUTUI PRIVATI** è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,39 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).

Esempio: su un mutuo di 100.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 1,650 %, il totale del premio corrisponde a: 6.525,24 €. Quota di retrocessione banca pari a 2.414,34 €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A.

Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A.

: gestioneclienti.bpmvita@pec.it

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

: gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 1,900 punti
Sospensione pagamento rate	non applicate
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla Legge
Tasse ipotecarie	Vedi imposta sostitutiva

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO

EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

A) IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)

QUOTAZIONE DELL'IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), QUOTAZIONE LETTERA DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTEDENTE LA DATA DI INIZIO APPLICAZIONE DEL TASSO, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA

N.B. il calcolo degli interessi nel periodo di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale e del numero di giorni effettivi che compongono i mesi.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

indice	Data decorrenza	Valore
IRS - Interest rate swap	IRS a 10 anni	09/09/2019 -0,140 %
	IRS a 12 anni	09/09/2019 -0,030 %
	IRS a 15 anni	09/09/2019 0,120 %
	IRS a 20 anni	09/09/2019 0,250 %
	IRS a 25 anni	09/09/2019 0,300 %
	IRS a 30 anni	09/09/2019 0,300 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il Cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*
- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria
Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*
- *planimetrie catastali (se fabbricato);*
- *estratto di mappa (se area nuda);*
- *consultazione attuale del Catasto Fabbricati;*
- *certificazione energetica.*

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- *copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;*
- *disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA*
- *certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato*
- *preventivo lavori dell'impresa esecutrice*

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;

- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:

Banco BPM S.p.A.

Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi

- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:

www.bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

reclami@pec.bancobpm.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;
- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie,

finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento**.

LEGENDA

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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 agli indici di riferimento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<p>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.</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.</p>
Tasso di interesse nominale annuo	<p>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</p>
Tasso di mora	<p>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</p>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<p>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 mutuo è stato stipulato.</p>
Valuta nazionale del consumatore	<p>La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.</p>

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

FairOne S.p.A.

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@mutuisupermarket.it

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.