INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK FISSO - ACQUISTO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo 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

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di

erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.

- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile. L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado. Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 30.599,36 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 130.599,36 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1.875%
Indicatore del costo totale del credito (3): 2.287%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. **Minimo:** 50.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso fisso** Indice di riferimento: IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS). Diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Il valore dell'indice è utilizzato per determinare il tasso fisso finito del finanziamento. Tasso Fisso: IRS + spread, pari a 1,940% Valore corrispondente all'indice IRS per la durata massima, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	0,85%	0,70%	0,65%	0,85%	1,00%
fino a 80%	0,95%	0,80%	0,75%	0,95%	1,10%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e invariata per tutta la durata del piano.
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap) Tasso interbancario utilizzato come Indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. È 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.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS prossimo per scadenza a quello della durata del mutuo (vedi tabella degli indici IRS). La quotazione dell'IRS è rilevata dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente la stipula del contratto.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Tabella degli indici IRS aggiornata al *20/06/2019*

Durata del mutuo	Interest Rate Swap	Data decorrenza	Valore
10 anni	IRS a 10 anni	*01/07/2019*	0,210%
oltre 10 anni e fino a 11 anni	IRS a 11 anni	*01/07/2019*	0,290%
oltre 11 anni e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	*01/07/2019*	0,350%
oltre 12 anni e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	*01/07/2019*	0,520%
oltre 15 anni e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	*01/07/2019*	0,690%
oltre 20 anni e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	*01/07/2019*	0,730%
oltre 25 anni e fino a 30 anni	IRS a 30 anni	*01/07/2019*	0,740%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro per finalità acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,160%	10	883,00 euro
1,440%	20	479,79 euro
1,840%	30	361,67 euro

Per il calcolo esemplificativo, l'IRS utilizzato è quello rilevato il *20 giugno 2019* in funzione della durata del finanziamento e maggiorato dello spread previsto.

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 online sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile

La Banca ha stipulato una polizza Incendio e scoppio collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,840%, il totale del premio è pari a 6.614,05 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.447,20 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

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

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: • Per finalità "Acquisto": - Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.

Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK FISSO – SURROGA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo 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

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.

- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato alla surroga di un mutuo precedentemente attivato per acquisto di abitazione ad uso civile, purché al momento della richiesta del mutuo il valore dell'immobile oggetto dell'ipoteca sia congruo rispetto all'importo richiesto.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- Con la concessione del mutuo, la Banca subentra nelle garanzie precedenti come previsto dalla normativa vigente.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 30.349,36 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 130.349,36 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,856%
Indicatore del costo totale del credito (3): 2,268%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino al 70% del valore di perizia **Minimo:** 80.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	La banca subentra nell'ipoteca attiva sul mutuo da surrogare. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**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). Diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. <u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> Il valore dell'indice è utilizzato per determinare il tasso fisso finito del finanziamento. Tasso Fisso: IRS + spread, pari a 1,940% Valore corrispondente all'indice IRS per la durata massima, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"

Spread applicati:
Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore perizia)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	0,95%	0,80%	0,75%	0,95%	1,10%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%
Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca

	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e invariata per tutta la durata del piano.
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap) Tasso interbancario utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. È 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.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS prossimo per scadenza a quello della durata del mutuo (vedi tabella degli indici IRS). La quotazione dell'IRS è rilevata dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente la stipula del contratto.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Tabella degli indici IRS aggiornata al *20 giugno 2019*

Durata del mutuo	Interest Rate Swap	Data decorrenza	Valore
10 anni	IRS a 10 anni	*01/07/2019*	0,210%
oltre 10 anni e fino a 11 anni	IRS a 11 anni	*01/07/2019*	0,290%
oltre 11 anni e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	*01/07/2019*	0,350%
oltre 12 anni e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	*01/07/2019*	0,520%
oltre 15 anni e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	*01/07/2019*	0,690%
oltre 20 anni e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	*01/07/2019*	0,730%
oltre 25 anni e fino a 30 anni	IRS a 30 anni	*01/07/2019*	0,740%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro per finalità surroga, con percentuale finanziata pari al 70% del valore dell'immobile.

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,160%	10	883,00 euro
1,440%	20	479,79 euro
1,840%	30	361,67 euro

Per il calcolo esemplificativo, l'IRS utilizzato è quello rilevato il *20 giugno 2019* in funzione della durata del finanziamento e maggiorato dello spread previsto.

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 online sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile

La Banca ha stipulato una polizza Incendio e scoppio collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,840 %, il totale del premio è pari a 6.614,05 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.447,20 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	A carico della Banca
Imposta di registro	Esente
Tasse ipotecarie	Esente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: Copia del contratto di mutuo in essere e relativa nota di iscrizione ipotecaria

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.

Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK OPZIONE FISSO - ACQUISTO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il mutuo tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo Webank Opzione Fisso

Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni, maggiorato dello spread di prodotto.

Ogni 5 anni, in fase di esercizio dell'opzione, il tasso del mutuo è aggiornato in base alla scelta effettuata dal cliente che ha facoltà di proseguire con:

- tasso fisso, calcolato in base al valore aggiornato dell'IRS a 5 anni
- tasso variabile, calcolato in base al valore dell'Euribor 3 mesi

Lo spread applicato al mutuo sarà in entrambi i casi pari a quello accordato all'attivazione del finanziamento. In caso di mancato esercizio dell'opzione da parte del Cliente, l'ammortamento del mutuo prosegue con il regime di tasso previsto al momento della stipula del contratto.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice (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 finanziamento ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 16.786,69 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 116.786,69 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,064%
Indicatore del costo totale del credito (3): 1,473%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. **Minimo:** 50.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso fisso** Indice di riferimento: IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS). Diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Il valore dell'indice è utilizzato per determinare il tasso fisso finito del finanziamento. Tasso fisso: IRS + spread, pari a 1,140 Valore corrispondente all'indice IRS a 5 anni, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	1,05%	1,05%	1,05%	1,15%	1,15%
fino a 80%	1,15%	1,15%	1,15%	1,25%	1,25%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente o in funzione dei successivi aggiornamenti del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap) Tasso interbancario utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. È 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. **EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)** 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. È utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile.
Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni rilevato dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente la stipula del contratto. Ogni 5 anni, in funzione della scelta del cliente, il tasso del mutuo sarà aggiornato e calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni rilevato sul sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione, oppure al valore dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - Euribor Panel Steering Committee - pubblicata alla pagina Euribor01 del circuito Reuters e diffusa sulla stampa specializzata) della quotazione del giorno 20 (o, se festivo, del giorno lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione e delle successive scadenze rata.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
IRS a 5 anni	*20 giugno 2019*	-0,210%
Euribor	*20 giugno 2019*	-0,338%
	20 maggio 2019	-0,314%
	18 aprile 2019	-0,311%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempi di calcolo per un mutuo di 100.000 euro finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso FISSO per i primi 5 anni.

Opzione A (proseguendo con il tasso fisso, dopo i primi 5 anni, e confermando il tasso fisso ogni 5 anni). Per il calcolo esemplificativo è stato utilizzato l'IRS rilevato il *20 giugno 2019*.

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
0,940%	10	873,44 euro
0,940%	20	457,22 euro
1,040%	30	323,48 euro

Opzione B (proseguendo con l'opzione a tasso variabile, avendo iniziato con il tasso fisso, e cambiando tipo di tasso ogni 5 anni). Per il calcolo esemplificativo è stato utilizzato l'Euribor rilevato il *20 giugno 2019*.

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni(*)
0,812%	10	884,79 euro	937,23 euro	-
0,812%	20	455,27 euro	519,31 euro	-
0,912%	30	319,47 euro	396,88 euro	-

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato online sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,040%, il totale del premio è pari a 6.382,74 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.361,61 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

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

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)

Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: • Per finalità "Acquisto": - Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario

o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK OPZIONE FISSO – SURROGA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il mutuo tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo Webank Opzione Fisso

Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni, maggiorato dello spread di prodotto.

Ogni 5 anni, in fase di esercizio dell'opzione, il tasso del mutuo è aggiornato in base alla scelta effettuata dal cliente che ha facoltà di proseguire con:

- tasso fisso, calcolato in base al valore aggiornato dell'IRS a 5 anni
- tasso variabile, calcolato in base al valore dell'Euribor 3 mesi

Lo spread applicato al mutuo sarà in entrambi i casi pari a quello accordato all'attivazione del finanziamento. In caso di mancato esercizio dell'opzione da parte del Cliente, l'ammortamento del mutuo prosegue con il regime di tasso previsto al momento della stipula del contratto.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato alla surroga di un mutuo precedentemente attivato per acquisto di abitazione ad uso civile, purché al momento della richiesta del mutuo il valore dell'immobile oggetto dell'ipoteca sia congruo rispetto all'importo richiesto.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- Con la concessione del mutuo, la Banca subentra nelle garanzie precedenti come previsto dalla normativa vigente.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice (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 finanziamento ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 16.536,69 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 116.536,69 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,046%
Indicatore del costo totale del credito (3): 1,454%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino al 70% del valore di perizia **Minimo:** 80.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	La banca subentra nell'ipoteca attiva sul mutuo da surrogare. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso fisso** Indice di riferimento: IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS). Diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Il valore dell'indice è utilizzato per determinare il tasso fisso finito del finanziamento. Tasso fisso: IRS + spread, pari a 1,140% Valore corrispondente all'indice IRS a 5 anni, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore perizia)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	1,15%	1,15%	1,15%	1,25%	1,25%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente o in funzione dei successivi aggiornamenti del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap) Tasso interbancario utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. È 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. **EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)** 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. È utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile.
Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni rilevato dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente la stipula del contratto. Ogni 5 anni, in funzione della scelta del cliente, il tasso del mutuo sarà aggiornato e calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni rilevato sul sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione, oppure al valore dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - Euribor Panel Steering Committee - pubblicata alla pagina Euribor01 del circuito Reuters e diffusa sulla stampa specializzata) della quotazione del giorno 20 (o, se festivo, del giorno lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione e delle successive scadenze rata.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Tipo di indice	Data rilevazione	Valore
IRS a 5 anni	*20 giugno 2019*	-0,210%
Euribor	*20 giugno 2019*	-0,338%
	20 maggio 2019	-0,314%
	18 aprile 2019	-0,311%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempi di calcolo per un mutuo di 100.000 euro per finalità surroga, con percentuale finanziata pari al 70% del valore dell'immobile.

Tasso FISSO per i primi 5 anni.
Opzione A (proseguendo con il tasso fisso, dopo i primi 5 anni, e confermando il tasso fisso ogni 5 anni). Per il calcolo esemplificativo è stato utilizzato l'IRS rilevato il *20 giugno 2019*.

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
0,940%	10	873,44 euro
0,940%	20	457,22 euro
1,040%	30	323,48 euro

Opzione B (proseguendo con l'opzione a tasso variabile, avendo iniziato con il tasso fisso, e cambiando tipo di tasso ogni 5 anni). Per il calcolo esemplificativo è stato utilizzato l'Euribor rilevato il *20 giugno 2019*.

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni(*)
0,812%	10	884,79 euro	937,23 euro	-
0,812%	20	455,27 euro	519,31 euro	-
0,912%	30	319,47 euro	396,88 euro	-

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato online sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.

La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,040%, il totale del premio è pari a 6.382,74 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.361,61 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	A carico della Banca
Imposta di registro	Esente
Tasse ipotecarie	Esente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)

Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: Copia del contratto di mutuo in essere e relativa nota di iscrizione ipotecaria

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK VARIABILE BCE – ACQUISTO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'indice di riferimento ed il conseguente aumento dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca

oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.

- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

L'offerta commerciale della Banca contempla prodotti, servizi e attività differenti che si contraddistinguono per specifiche caratteristiche (es. i prodotti contraddistinti dal marchio Webank possono essere fruiti tramite tecniche di comunicazione a distanza). Ne consegue che per il medesimo servizio od operazione possono essere applicate condizioni economiche differenti in ragione, a titolo esemplificativo, delle modalità di fruizione degli stessi (es. la possibilità di effettuare l'operazione su canale telefonico, telematico o presso le agenzie).
Prima di sottoscrivere un prodotto e/o servizio e/o attività offerti dalla Banca, il Cliente è invitato a leggere attentamente la documentazione informativa precontrattuale resa disponibile e/o consegnata dalla Banca nonché a verificare che ciò a cui è interessato risponda alle proprie esigenze.

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

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 42.694,98 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 142.694,98 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,548%
Indicatore del costo totale del credito (3): 2,964%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. **Minimo:** 50.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso variabile** <u>Indice di riferimento:</u> TASSO RIFINANZIAMENTO PRINCIPALE BCE. <u>Amministratore indice:</u> Banca Centrale Europea. <u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> L'andamento dell'indice di riferimento implica una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Tasso Variabile: BCE + spread, pari al 2,500% Valore corrispondente all'indice BCE aggiornato al *16 marzo 2016*, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"
	Spread applicati: pari al 2,50% per ogni durata e importo finanziato. **Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.**	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
BCE Tasso di Rifinanziamento Principale della Banca Centrale Europea. Il tasso viene aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'indice BCE in vigore alla fine di ogni mese solare. 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.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
Tasso di rifinanziamento principale BCE	*16 Marzo 2016*	0,000%
	10 Settembre 2014	0,050%
	11 Giugno 2014	0,150%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di interesse massimo 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 (*)
2,500%	10	942,70 euro	1.027,61 euro	879,16 euro
2,500%	20	529,90 euro	625,14 euro	447,56 euro
2,500%	30	395,12 euro	500,95 euro	304,98 euro

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

Per il calcolo esemplificativo il tasso BCE utilizzato è quello riferito all'ultima rilevazione del *16/03/2016* e maggiorato dello spread previsto.

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 online sul sito www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 2,500%, il totale del premio è pari a 6.802,65 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.516,98 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

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

Altro

- Non previsto

ALTRO

- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: • Per finalità "Acquisto": - Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.

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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK VARIABILE – ACQUISTO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'indice di riferimento ed il conseguente aumento dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.

- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice (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 finanziamento ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 20.524,98 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 120.524,98 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,288%
Indicatore del costo totale del credito (3): 1,698%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. **Minimo:** 50.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso variabile** Indice di riferimento: EURIBOR 3M BASE 360 (rilevazione puntuale della quotazione del giorno 20, o se festivo del giorno lavorativo precedente, di ogni mese). Amministratore indice: Comitato di Gestione dell'Euribor – EMMI. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: L'andamento dell'indice di riferimento implica una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Tasso Variabile: Euribor + spread, pari a 1,362%. Valore corrispondente all'indice Euribor 3 mesi base 360, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
	Indice di riferimento	Vedi tabella dei "Indici di riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	1,15%	1,15%	1,25%	1,40%	1,50%
fino a 80%	1,25%	1,25%	1,35%	1,50%	1,60%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 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. È utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - Euribor Panel Steering Committee - pubblicata alla pagina Euribor01 del circuito Reuters e diffusa sulla stampa specializzata) della quotazione del giorno 20 (o, se festivo, del giorno lavorativo precedente) di ogni mese. Nel mese in corso si applica il tasso rilevato nel mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato mensilmente con decorrenza inizio mese solare.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
Euribor	*20 giugno 2019*	-0,338%
	20 maggio 2019	-0,314%
	18 aprile 2019	-0,311%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso di interesse massimo 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 (*)
0,912%	10	872,23 euro	953,09 euro	-
1,012%	20	460,43 euro	547,90 euro	-
1,262%	30	333,82 euro	430,15 euro	-

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

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

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,262%, il totale del premio è pari a 6.447,08 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.385,42 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

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

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: • Per finalità "Acquisto": - Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

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 decorrenza della prima rata.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK VARIABILE – SURROGA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo 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.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'indice di riferimento ed il conseguente aumento dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.

- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato alla surroga di un mutuo precedentemente attivato per acquisto di abitazione ad uso civile, purché al momento della richiesta del mutuo il valore dell'immobile oggetto dell'ipoteca sia congruo rispetto all'importo richiesto.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- Con la concessione del mutuo, la Banca subentra nelle garanzie precedenti come previsto dalla normativa vigente.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice (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 finanziamento ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 20.274,98 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 120.274,98 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,270%
Indicatore del costo totale del credito (3): 1,679%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.

(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino al 70% del valore di perizia **Minimo:** 80.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	La banca subentra nell'ipoteca attiva sul mutuo da surrogare. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso variabile** Indice di riferimento: EURIBOR 3M BASE 360 (rilevazione puntuale della quotazione del giorno 20, o se festivo del giorno lavorativo precedente, di ogni mese). Amministratore indice: Comitato di Gestione dell'Euribor – EMMI. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: L'andamento dell'indice di riferimento implica una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Tasso Variabile: Euribor + spread, pari al 1,362% Valore corrispondente all'indice Euribor 3 mesi base 360, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Indice di riferimento	Vedi tabella dei "Indici di riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore perizia)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	1,25%	1,25%	1,35%	1,50%	1,60%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 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. È utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - Euribor Panel Steering Committee - pubblicata alla pagina Euribor01 del circuito Reuters e diffusa sulla stampa specializzata) della quotazione del giorno 20 (o, se festivo, del giorno lavorativo precedente) di ogni mese. Nel mese in corso si applica il tasso rilevato nel mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato mensilmente con decorrenza inizio mese solare.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
Euribor	*20 giugno 2019*	-0,338%
	20 maggio 2019	-0,314%
	18 aprile 2019	-0,311%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro per finalità surroga, con percentuale finanziata pari al 70% del valore dell'immobile.

Tasso di interesse massimo 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 (*)
0,912%	10	*872,23 euro*	*953,09 euro*	-
1,012%	20	*460,43 euro*	*547,90 euro*	-
1,262%	30	*333,82 euro*	*430,15 euro*	-

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

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

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,262%, il totale del premio è pari a 6.447,08 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.385,42 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	A carico della Banca
Imposta di registro	Esente
Tasse ipotecarie	Esente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: Copia del contratto di mutuo in essere e relativa nota di iscrizione ipotecaria

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni

Reclami
Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.

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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK VARIABILE CON OPZIONE - ACQUISTO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il mutuo tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo Webank Variabile con Opzione

È un mutuo a tasso variabile che prevede l'opzione, esercitabile dal cliente in qualsiasi momento, di ottenere l'applicazione del tasso fisso.
Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento specificatamente indicato nel contratto di mutuo.
Come funziona l'opzione:

a) nel periodo regolato a tasso variabile il cliente ha in qualsiasi momento il diritto di ottenere l'applicazione del tasso fisso per una durata non superiore a quella residua del mutuo e comunque non inferiore a 3 anni. L'opzione in generale è esercitabile più volte e presuppone volta per volta

una richiesta scritta inviata alla Banca con un preavviso di 20 giorni rispetto al mese di applicazione;
b) alla scadenza naturale del periodo a tasso fisso scelto dal cliente, il finanziamento ritorna automaticamente a tasso variabile (alle condizioni contrattualmente previste) fatta salva la facoltà per il cliente di esercitare un'altra opzione di passaggio a tasso fisso.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice (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 una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 23.092,85 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 123.092,85 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,440%
Indicatore del costo totale del credito (3): 1,851%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.
(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.
(3) Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. **Minimo:** 50.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso variabile** Indice di riferimento: EURIBOR 3M BASE 360 (rilevazione puntuale della quotazione del giorno 20, o se festivo del giorno lavorativo precedente, di ogni mese). Amministratore indice: Comitato di Gestione dell'Euribor – EMMI. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: L'andamento dell'indice di riferimento implica una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Tasso Variabile: Euribor + spread, pari a 1,512% Valore corrispondente all'indice Euribor 3 mesi base 360, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	1,30%	1,30%	1,40%	1,55%	1,65%
fino a 80%	1,40%	1,40%	1,50%	1,65%	1,75%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO/INDICIZZAZIONE
EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 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. È utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile. **EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap)** Tasso interbancario utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. È 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.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - Euribor Panel Steering Committee - pubblicata alla pagina Euribor01 del circuito Reuters e diffusa sulla stampa specializzata) della quotazione del giorno 20 (o, se festivo, del giorno lavorativo precedente) di ogni mese. Nel mese in corso si applica il tasso rilevato nel mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato mensilmente con decorrenza inizio mese solare. In caso di esercizio dell'opzione, il tasso fisso del mutuo sarà calcolato in base al valore dell'IRS prossimo per scadenza a quello della durata del periodo opzionale (vedi tabella degli indici IRS). La quotazione dell'IRS è rilevata dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Tabella indice Euribor

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
Euribor	*20 giugno 2019*	-0,338%
	20 maggio 2019	-0,314%
	18 aprile 2019	-0,311%

Tabella indici IRS

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
3 anni	*20 giugno 2019*	-0,340%
oltre 3 anni e fino a 4 anni	*20 giugno 2019*	-0,280%
oltre 4 anni e fino a 5 anni	*20 giugno 2019*	-0,210%
oltre 5 anni e fino a 6 anni	*20 giugno 2019*	-0,130%
oltre 6 anni e fino a 7 anni	*20 giugno 2019*	-0,040%
oltre 7 anni e fino a 8 anni	*20 giugno 2019*	0,040%
oltre 8 anni e fino a 9 anni	*20 giugno 2019*	0,120%
oltre 9 anni e fino a 10 anni	*20 giugno 2019*	0,210%
oltre 10 anni e fino a 11 anni	*20 giugno 2019*	0,290%
oltre 11 anni e fino a 12 anni	*20 giugno 2019*	0,350%
oltre 12 anni e fino a 15 anni	*20 giugno 2019*	0,520%
oltre 15 anni e fino a 20 anni	*20 giugno 2019*	0,690%
oltre 20 anni e fino a 25 anni	*20 giugno 2019*	0,730%
oltre 25 anni e fino a 30 anni	*20 giugno 2019*	0,740%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempi di calcolo per un mutuo di 100.000 euro finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso Variabile

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,062%	10	878,73 euro
1,162%	20	467,16 euro
1,412%	30	340,91 euro

Tasso Fisso

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,610%	10	902,77 euro
2,190%	20	514,93 euro
2,490%	30	394,60 euro

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 online sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,412%, il totale del premio è pari a 6.490,68 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.401,55 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;

- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: • Per finalità "Acquisto": - Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni

Reclami
Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse

Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 luglio 2019

MUTUO WEBANK VARIABILE CON OPZIONE – SURROGA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

BANCO BPM S.p.A.
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 – 20121 Milano – Tel. 02 77001
Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 – 37121 Verona – Tel. 045 8675111
Sito internet: www.bancobpm.it E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065

INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione Legale: FairOne – S.p.A. Capitale sociale: euro € 120.000 i.v. Sede Legale: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Sede Operativa: Piazza Sicilia, 7 20146 Milano Indirizzo internet: www.mutuisupermarket.it	Registro Imprese Milano - Codice Fiscale - Partita I.V.A.: n. 06936210969 Mediatore Creditizio regolarmente iscritto all'Elenco Mediatori Creditizi presso OAM: n. M215 Telefono: 800 901 900 Fax: 0293664857

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il mutuo tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo Webank Variabile con Opzione

È un mutuo a tasso variabile che prevede l'opzione, esercitabile dal cliente in qualsiasi momento, di ottenere l'applicazione del tasso fisso.
Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento specificatamente indicato nel contratto di mutuo.
Come funziona l'opzione:
a) nel periodo regolato a tasso variabile il cliente ha in qualsiasi momento il diritto di ottenere l'applicazione del tasso fisso per una durata non superiore a quella residua del mutuo e comunque non inferiore a 3 anni. L'opzione in generale è esercitabile più volte e presuppone volta per volta una richiesta scritta inviata alla Banca con un preavviso di 20 giorni rispetto al mese di applicazione;

b) alla scadenza naturale del periodo a tasso fisso scelto dal cliente, il finanziamento ritorna automaticamente a tasso variabile (alle condizioni contrattualmente previste) fatta salva la facoltà per il cliente di esercitare un'altra opzione di passaggio a tasso fisso.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato alla surroga di un mutuo precedentemente attivato per acquisto di abitazione ad uso civile, purché al momento della richiesta del mutuo il valore dell'immobile oggetto dell'ipoteca sia congruo rispetto all'importo richiesto.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- Con la concessione del mutuo, la Banca subentra nelle garanzie precedenti come previsto dalla normativa vigente.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice (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 una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 100.000 euro
Durata del finanziamento: 30 anni
Costo totale del credito (1): 22.842,85 euro
Importo totale dovuto dal Cliente (2): 122.842,85 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,422%
Indicatore del costo totale del credito (3): 1,832%

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

(1) Comprende interessi, istruttoria, perizia, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, imposta sostitutiva.

(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino al 70% del valore di perizia **Minimo:** 80.000 euro **Massimo:** 1.000.000 euro
	Durata	**Minima:** 120 mesi (10 anni) **Massima:** 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	La banca subentra nell'ipoteca attiva sul mutuo da surrogare. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso variabile** <u>Indice di riferimento:</u> EURIBOR 3M BASE 360 (rilevazione puntuale della quotazione del giorno 20, o se festivo del giorno lavorativo precedente, di ogni mese). <u>Amministratore indice:</u> Comitato di Gestione dell'Euribor – EMMI. <u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u> L'andamento dell'indice di riferimento implica una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Tasso Variabile: Euribor + spread, pari a 1,512% Valore corrispondente all'indice Euribor 3 mesi base 360, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
	Indice di riferimento	Vedi tabella dei "Indici di riferimento"

Spread applicati:
Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore perizia)	**Durata**				
	fino a 10 anni	fino a 15 anni	fino a 20 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 70%	1,40%	1,40%	1,50%	1,65%	1,75%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Condizioni valide per mutui richiesti entro il *31 luglio 2019* e stipulati entro il *30 settembre 2019*.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili • Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

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

INDICE DI RIFERIMENTO

INDICI DI RIFERIMENTO
EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 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. È utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso variabile. **EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap)** Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. È 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.
Il tasso del mutuo è calcolato in base al valore dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - Euribor Panel Steering Committee - pubblicata alla pagina Euribor01 del circuito Reuters e diffusa sulla stampa specializzata) della quotazione del giorno 20 (o, se festivo, del giorno lavorativo precedente) di ogni mese. Nel mese in corso si applica il tasso rilevato nel mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato mensilmente con decorrenza inizio mese solare. In caso di esercizio dell'opzione, il tasso fisso del mutuo sarà calcolato in base al valore dell'IRS prossimo per scadenza a quello della durata del periodo opzionale (vedi tabella degli indici IRS). La quotazione dell'IRS è rilevata dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione.

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Tabella indice Euribor

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
Euribor	*20 giugno 2019*	-0,338%
	20 maggio 2019	-0,314%
	18 aprile 2019	-0,311%

Tabella indici IRS

Tipo indice	Data rilevazione	Valore
3 anni	*20 giugno 2019*	-0,340%
oltre 3 anni e fino a 4 anni	*20 giugno 2019*	-0,280%
oltre 4 anni e fino a 5 anni	*20 giugno 2019*	-0,210%
oltre 5 anni e fino a 6 anni	*20 giugno 2019*	-0,130%
oltre 6 anni e fino a 7 anni	*20 giugno 2019*	-0,040%
oltre 7 anni e fino a 8 anni	*20 giugno 2019*	0,040%
oltre 8 anni e fino a 9 anni	*20 giugno 2019*	0,120%
oltre 9 anni e fino a 10 anni	*20 giugno 2019*	0,210%
oltre 10 anni e fino a 11 anni	*20 giugno 2019*	0,290%
oltre 11 anni e fino a 12 anni	*20 giugno 2019*	0,350%
oltre 12 anni e fino a 15 anni	*20 giugno 2019*	0,520%
oltre 15 anni e fino a 20 anni	*20 giugno 2019*	0,690%
oltre 20 anni e fino a 25 anni	*20 giugno 2019*	0,730%
oltre 25 anni e fino a 30 anni	*20 giugno 2019*	0,740%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempi di calcolo per un mutuo di 100.000 euro per finalità surroga, con percentuale finanziata pari all'70% del valore dell'immobile.

Tasso Variabile

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,062%	10	878,73 euro
1,162%	20	467,16 euro
1,412%	30	340,91 euro

Tasso Fisso

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,610%	10	902,77 euro
2,190%	20	514,93 euro
2,490%	30	394,60 euro

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 online sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che 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, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.
La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative.

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.*

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

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,412%, il totale del premio è pari a 6.490,68 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.401,55€.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. 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.** e **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 PEC 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	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	A carico della Banca
Imposta di registro	Esente
Tasse ipotecarie	Esente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

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

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

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)

Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: Copia del contratto di mutuo in essere e relativa nota di iscrizione ipotecaria

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 un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banco BPM - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: reclami@pec.bancobpmspa.it o di posta elettronica a: reclam@bancobpm.it). La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).
Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.
Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita

singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperimento della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.
Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.
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.