INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

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

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

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

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO CASA A TASSO FISSO

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e può essere erogato anche a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

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

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del

consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP).

Il mutuo, ove concesso per l'acquisto oppure per l'acquisto e congiuntamente ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale, potrà inoltre essere assistito dalla **garanzia gratuita** del "**Fondo di Garanzia per la prima casa**" (Fondo pubblico di garanzia istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla società Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici - CONSAP Spa).
Per beneficiare della garanzia del Fondo:

- l'immobile acquistato non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8, A9 e non deve avere caratteristiche di lusso (rif. Decreto Ministero Lavori Pubblici 1072 del 2/8(1969).
- l'importo del mutuo non potrà superare € 250.000,00 (ferme restando tutte le altre caratteristiche riportate nella sezione "Principali condizioni economiche").

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e sui requisiti richiesti per accedere alla garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, si rinvia al sito https://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/

La **garanzia del Fondo non può essere richiesta in caso di sottoscrizione di una polizza assicurativa finanziata** nell'importo del mutuo (Polizza Temporanea Caso Morte e/o Polizza Incendio e Scoppio). Il cliente, in presenza dei predetti requisiti, potrà pertanto scegliere tra la garanzia del Fondo e le suddette polizze, il cui costo è finanziato con utilizzo del ricavo del mutuo (vedasi le caratteristiche e i costi nella successiva sezione "Servizi accessori").

Possono accedere alla garanzia del Fondo

- **giovani coppie**: nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi "more uxorio" che abbiano costituito il nucleo da almeno due anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**: persone singole non coniugate né conviventi con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi, nonchè persone separate/divorziate ovvero vedove, conviventi con almeno un proprio figlio minore;
- **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati;
- **giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico** (di cui all'art. 1 della legge 92/2012).

Il tasso effettivo globale (TEG) applicato al mutuo non potrà essere superiore al tasso effettivo globale medio - TEGM* sui mutui, pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della L. 108/96.

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici*" , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico **Mutuo a tasso fisso** **Durata10 anni** **rate mensili**	**Esempio B** Polizza Rischi Casa **Mutuo a tasso fisso** **Durata 10 anni** **rate mensili**
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €
Costo totale del credito	40.230,61 €	40.176,01 €
Importo totale dovuto dal cliente	210.230,61 €	210.176,01 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)[1]:	4,691 %	4,683 %
Indicatore del costo totale credito[2]:	5,369 %	5,150 %

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

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto, di immobili residenziali adibiti ad uso civile abitazione. In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.
	Durata	massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata (fino alla fine del mese in corso alla data di stipula) Per operazioni a stato avanzamento lavori (S.A.L.), durata massima preammortamento: 2 anni.

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

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

	Garanzie accettate		Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		**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) Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administration Limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate Esempio di tasso finito di mutuo a 10 anni con spread di 3,750 punti: 3,470 %; AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").
	Indice di riferimento		Vedi tabella "**Indici di riferimento**" riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread		massimo 3,750 punti
	Tasso di interesse di preammortamento		indice di riferimento EUROIRS correlato alla durata dell'AMMORTAMENTO (per i valori, vedi tabella sotto riportata) aumentato di 3,750 punti
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	2,000 % con importo minimo di 250,00 €
		Perizia tecnica	(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca) • a cespite 320,00 € nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (SAL): • per la prima perizia a cespite 320,00 € • per ciascuna delle perizie successive 110,00 €

BANCO BPM

		Assicurazione immobile	**Esempio A** Polizza Incendio Abitazione a premio unico L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca. **La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:**

MASSIMALI E PREMI ANNUI

massimale	premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)
fino a 200.000,00 €	134,00 €
fino a 300.000,00 €	189,00 €
fino a 500.000,00 €	299,00 €
fino a 700.000,00 €	381,00 €
fino a 1.000.000,00 €	523,00 €
fino a 2.000.000,00 €	739,00 €

Quota di retrocessione banca pari al 50,00 % del premio versato al netto delle imposte.

In caso di mutui con garanzia CONSAP sarà abbinata la seguente polizza

Polizza "CASApiùFAMIGLIA"

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "CASApiùFAMIGLIA" ai seguenti costi:

PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

da moltiplicare per la durata del mutuo in anni

Appartamento	130,19 €
Villa unifamiliare	Villa unifamiliare €
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €

I premi relativi al modulo incendio variano in base ad alcuni parametri. Gli esempi sopra indicati fanno riferimento ad un'abitazione di 100 mq, utilizzata come dimora abituale e ubicata a Verona.

Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte

Esempio B

Polizza Rischi Casa

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente per tutta la durata del finanziamento, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:

TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI

Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	2.002,17 €	200,22 €
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.285,42 €	128,54 €
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	953,27 €	95,33 €
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	856,61 €	85,66 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	762,00 €	76,20 €
A7 VILLINI	1.478,75 €	147,88 €
A8 VILLE	1.810,90 €	181,10 €
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.382,09 €	138,21 €
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.382,09 €	138,21 €
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.382,09 €	138,21 €
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	572,78 €	11,46 €(**)

(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2019 .

(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.

Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.

		Imposta sostitutiva	(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni) - 0,250 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate; - 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione. AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicato
		Incasso rata	2,75 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
		Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
		Variazione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.
		Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
		Sospensione pagamento rate	non applicato
		Avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
		Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo (“francese”)
	Tipologia di rata	▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento : capitale ed interessi
	Periodicità delle rate	mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Finanziamento 100.000,00 **€**

(calcolo esemplificativo valido anche per finanziamenti con coperture assicurative non finanziate/non finanziabili)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
3,470 %	10	987,45 €
3,660 %	15	722,77 €
3,700 %	30	460,28 €

Finanziamento 100.000,00 **€ e coperture assicurative finanziate**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
3,470 %	10	1.042,21 €
3,660 %	15	767,68 €
3,700 %	30	517,49 €

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

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE (Esempio A) o il prodotto assicurativo POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

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

Le polizze POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE e POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

https://www.bancobpmspa.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

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

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

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

POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE - (copertura assicurativa finanziata/finanziabile)

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

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 170.000,00 € per una durata di 120 mesi:

170.000,00 € x 0,02336 % x 120 mesi = 4.765,44 €

Quota di retrocessione banca pari all'importo di 2.144,45 €.

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

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

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

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

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA - (copertura assicurativa NON finanziata/NON finanziabile)

La copertura della polizza è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.
Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.
La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,390 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).
Esempio: su un mutuo di 170.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 3,700 %, il totale del premio corrisponde a: 12.074,91 €. Quota di retrocessione banca pari a 4.467,72 €.

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

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

Bipiemme Vita S.p.A. 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 di posta elettronica certificata delle Compagnie:

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

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

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

Disponibilità dell'importo

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

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO
EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.
IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)
QUOTAZIONE DELL'IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), QUOTAZIONE LETTERA DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO APPLICAZIONE DEL TASSO, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice		Data	Valore
IRS - Interest rate swap	**IRS a 3 anni**	21/10/2020	-0,530 %
	IRS a 5 anni	21/10/2020	-0,480 %
	IRS a 7 anni	21/10/2020	-0,420 %
	IRS a 10 anni	21/10/2020	-0,280 %
	IRS a 12 anni	21/10/2020	-0,190 %
	IRS a 15 anni	21/10/2020	-0,090 %
	IRS a 20 anni	21/10/2020	-0,030 %
	IRS a 25 anni	21/10/2020	-0,020 %
	IRS a 30 anni	21/10/2020	-0,050 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

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

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

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

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

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

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

Per lavoratori autonomi:

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

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

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

Visura catastale

Per operazioni di surroga

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

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

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

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

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

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

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

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

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al

Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

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

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

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. E' obbligatoria all'attivazione del mutuo ed è effettuata dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nei Fogli Informativi/Informazioni Generali del mutuo consegnati/e al cliente in fase precontrattuale

Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA A TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

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

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

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

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO CASA A TASSO VARIABILE

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e può essere erogato anche a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

Il mutuo ipotecario può essere altresì concesso a soggetti che risultino aggiudicatari di immobili nell'ambito di procedimenti di esecuzione in essere presso Tribunali che abbiano aderito alla procedura concordata con l'A.B.I. e con il Banco BPM S.p.A. . In questo caso non saranno possibili finalità diverse dall'acquisto.

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come

implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

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

Il mutuo, ove concesso per l'acquisto oppure per l'acquisto e congiuntamente ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale, potrà inoltre essere assistito dalla **garanzia gratuita** del "**Fondo di Garanzia per la prima casa**" (Fondo pubblico di garanzia istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla società Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici - CONSAP Spa).
Per beneficiare della garanzia del Fondo:

- l'immobile acquistato non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8, A9 e non deve avere caratteristiche di lusso (rif. Decreto Ministero Lavori Pubblici 1072 del 2/8(1969).
- l'importo del mutuo non potrà superare € 250.000,00 (ferme restando tutte le altre caratteristiche riportate nella sezione "Principali condizioni economiche").

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e sui requisiti richiesti per accedere alla garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, si rinvia al sito https://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/

La **garanzia del Fondo non può essere richiesta in caso di sottoscrizione di una polizza assicurativa finanziata** nell'importo del mutuo (Polizza Temporanea Caso Morte e/o Polizza Incendio e Scoppio). Il cliente, in presenza dei predetti requisiti, potrà pertanto scegliere tra la garanzia del Fondo e le suddette polizze, il cui costo è finanziato con utilizzo del ricavo del mutuo (vedasi le caratteristiche e i costi nella successiva sezione "Servizi accessori").

Possono accedere alla garanzia del Fondo

- **giovani coppie**: nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi "more uxorio" che abbiano costituito il nucleo da almeno due anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**: persone singole non coniugate né conviventi con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi, nonchè persone separate/divorziate ovvero vedove, conviventi con almeno un proprio figlio minore;
- **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati;
- **giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico** (di cui all'art. 1 della legge 92/2012).

Il tasso effettivo globale (TEG) applicato al mutuo non potrà essere superiore al tasso effettivo globale medio - TEGM* sui mutui, pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della L. 108/96.

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

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici*" , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancobpm.it

BANCO BPM

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico **Mutuo a tasso variabile** **Durata 10 anni** **rate mensili**	**Esempio B** Polizza Rischi Casa **Mutuo a tasso variabile** **durata 10 anni** **rate mensili**
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €
Costo totale del credito	38.029,20 €	38.177,10 €
Importo totale dovuto dal cliente	208.029,20 €	208.177,10 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)[1]:	4,440 %	4,460 %
Indicatore del costo totale credito[2]:	5,143 %	4,926 %

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

www.bancobpmspa.com

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

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto, di immobili residenziali adibiti ad uso civile abitazione. In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.
	Durata	massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata (fino alla fine del mese in corso alla data di stipula) Per operazioni a stato avanzamento lavori (S.A.L), durata massima preammortamento: 2 anni.

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

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

	Garanzie accettate		Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		**Tasso variabile** Indice di riferimento: Euribor 3m/360 media mese prec. (per i valori, vedi tabella sotto riportata). Amministratore dell'indice: EMMI - European Money Markets Institute Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Le variazioni dell'indice implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Esempio di tasso finito con spread di 3,75 punti: 3,260 %;
	Indice di riferimento		Vedi tabella "**Indici di riferimento**" riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread		massimo 3,75 punti
	Tasso di interesse di preammortamento		pari al tasso di interesse nominale annuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	2,000 % con importo minimo di 250,00 €
		Perizia tecnica	(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca) • a cespite 320,00 € nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (SAL): • per la prima perizia a cespite 320,00 € • per ciascuna delle perizie success. 110,00 €

BANCO BPM

		Assicurazione immobile	**Esempio A** Polizza Incendio Abitazione a premio unico L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca. **La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:**

MASSIMALI E PREMI ANNUI

massimale	premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)
fino a 200.000,00 €	134,00 €
fino a 300.000,00 €	189,00 €
fino a 500.000,00 €	299,00 €
fino a 700.000,00 €	381,00 €
fino a 1.000.000,00 €	523,00 €
fino a 2.000.000,00 €	739,00 €

Quota di retrocessione banca pari al 50,00 % del premio versato al netto delle imposte.

In caso di mutui con garanzia CONSAP sarà abbinata la seguente polizza

Polizza "CASApiùFAMIGLIA"

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "CASApiùFAMIGLIA" ai seguenti costi:

PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

da moltiplicare per la durata del mutuo in anni

Appartamento	130,19 €
Villa unifamiliare	176,62 €
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €

I premi relativi al modulo incendio variano in base ad alcuni parametri. Gli esempi sopra indicati fanno riferimento ad un'abitazione di 100 mq, utilizzata come dimora abituale e ubicata a Verona.

Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte

Esempio B

Polizza Rischi Casa

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:

TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI

Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	2.002,17 €	200,22 €
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.285,42 €	128,54 €
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	953,27 €	95,33 €
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	856,61 €	85,66 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	762,00 €	76,20 €
A7 VILLINI	1.478,75 €	147,88 €
A8 VILLE	1.810,90 €	181,10 €
A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.382,09 €	138,21 €
C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.382,09 €	138,21 €
C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.382,09 €	138,21 €
C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	572,78 €	11,46 €(**)

(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2019 .

(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.

Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.

Imposta sostitutiva

(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)

- 0,250 % per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate;
- 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione.

AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie

	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicato
		Incasso rata	2,75 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
		Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €
		Variazione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.
		Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
		Sospensione pagamento rate	non applicato
		Avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
		Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo ("francese")
	Tipologia di rata		• preammortamento: soli interessi • ammortamento : capitale ed interessi
	Periodicità delle rate		mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Finanziamento 100.000,00 **€**

(calcolo esemplificativo valido anche per finanziamenti con coperture assicurative non finanziate/non finanziabili)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,260 %	10	977,66 €	1.054,89 €	904,04 €
3,260 %	15	703,15 €	791,62 €	621,00 €
3,260 %	30	435,76 €	546,15 €	339,00 €

Finanziamento 100.000,00 **€ e coperture assicurative finanziate**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,260 %	10	1.018,16 €	1.793,32 €	1.536,87 €
3,260 %	15	746,85 €	840,81 €	659,59 €
3,260 %	30	489,92 €	614,03 €	381,13 €

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

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

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE (Esempio A) o il prodotto assicurativo POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

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

Le polizze POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE e POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

https://www.bancobpmspa.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

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

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

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

POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE - (copertura assicurativa finanziata/finanziabile)

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

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 170.000,00 € per una durata di 120 mesi:

170.000,00 € x 0,02336 % x 120 mesi = 4.765,44 €

Quota di retrocessione banca pari all'importo di 2.144,45 €.

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

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

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

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

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA - (copertura assicurativa NON finanziata/NON finanziabile)

La copertura della polizza è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.
Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.
La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,390 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).
Esempio: su un mutuo di 170.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 3,260 %, il totale del premio corrisponde a: 11.868,37 €. Quota di retrocessione banca pari a 4.391,30 €.

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

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

Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A. 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 di posta elettronica certificata delle Compagnie:

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):
- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

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

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO

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

Euribor 3m/360 media mese prec.

BANCO BPM

QUOTAZIONE	dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni per valuta rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - EMMI - diffuse sui principali circuiti telematici, es. http://it.euribor-rates.eu, e pubblicate sulla stampa specializzata). Nel mese in corso si applica la media del mese solare precedente; il tasso viene pertanto aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese solare

Indice di riferimento:

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

Amministratore dell'indice:

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

Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:

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

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Data	Valore
Euribor 3m/360 media mese prec.	01/10/2020	-0,490 %
	01/09/2020	-0,478 %
	01/08/2020	-0,440 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

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

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

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

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

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

Per lavoratori autonomi:

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

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

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

Visura catastale

Per operazioni di surroga

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

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

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

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

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

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

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

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

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al

Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

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

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

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. E' obbligatoria all'attivazione del mutuo ed è effettuata dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nei Fogli Informativi/Informazioni Generali del mutuo consegnati/e al cliente in fase precontrattuale

Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA SURROGA A TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

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

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

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

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

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

Società			
Sede Legale			
Codice Fiscale e Partita IVA:			
Iscrizione al registro delle imprese di		Nr.	
Capitale Sociale		Interamente versato	
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n °			
Cognome e nome			
Indirizzo			
Telefono			
e-mail			
qualifica			

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI
Finanziamento a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO CASA SURROGA A TASSO VARIABILE

E' dedicato ai mutui surrogati da altri istituti di credito.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 31/12/2020 **e stipulate entro il** 28/02/2021 .

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

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

Il mutuo potrà inoltre essere assistito dalla **garanzia gratuita** del "**Fondo di Garanzia per la prima casa**" (Fondo pubblico di garanzia istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla società Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici - CONSAP Spa).
Per beneficiare della garanzia del Fondo il mutuo surrogato deve risultare già garantito dal Fondo di Garanzia per la prima casa, le cui condizioni/requisiti di ammissibilità sono già state verificate dalla Banca mutuante originaria.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e sui requisiti richiesti per accedere alla garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, si rinvia al sito https://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/

Clientela Prioritaria
CONSAP (gestore del fondo) assegna priorità alla clientela con le seguenti caratteristiche:

- **giovani coppie**: nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi "more uxorio" che abbiano costituito il nucleo da almeno due anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**: persone singole non coniugate né conviventi con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi, nonchè persone separate/divorziate ovvero vedove, conviventi con almeno un proprio figlio minore;
- **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati;
- **giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico** (di cui all'art. 1 della legge 92/2012).

Per i mutui originariamente ammessi con tali specifici requisiti di priorità alla garanzia del Fondo, il tasso effettivo globale (TEG) applicato al mutuo non potrà essere superiore al tasso effettivo globale medio - TEGM* sui mutui, pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della L. 108/96.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice di riferimento (Euribor o Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell'Euribor) e lo spread, non potrà in nessun caso

essere inferiore a zero. Qualora tale sommatoria assuma un valore pari o inferiore a zero, la Banca applicherà un tasso di interesse pari a zero fino a quando il tasso di interesse non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici*" , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza "CASApiùFAMIGLIA" **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**	**Esempio B** Polizza Rischi Casa **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €
Costo totale del credito	7.639,49 €	7.622,99 €
Importo totale dovuto dal cliente	177.639,49 €	177.622,99 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) [1]:	0,889 %	0,887 %
Indicatore del costo totale credito [2]:	**NON PREVISTO**	1,282 %

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

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

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	pari all'importo del mutuo da sostituire così come risultante dalla comunicazione della banca originaria, comunque non superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile.
	Durata	minima : 61 mesi massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata.

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

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

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Garanzie accettate</td><td>Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vedi costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">TASSI DISPONIBILI</td><td colspan="2">Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Tasso variabile
Indice di riferimento:
Euribor 3m/360 media mese prec.
(per i valori, vedi tabella sotto riportata).
Amministratore dell'indice:
EMMI - European Money Markets Institute
Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:
Le variazioni dell'indice implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.
Esempi di tasso finito per durata:
<table><tr><th>durate</th><th>Spread</th><th>Tasso finito</th></tr><tr><td>Fino a 15 anni</td><td>1,200 punti</td><td>0,693 %</td></tr><tr><td>Oltre 15 anni e fino a 20 anni</td><td>1,300 punti</td><td>0,793 %</td></tr><tr><td>Oltre 20 anni e fino a 25 anni</td><td>1,450 punti</td><td>0,943 %</td></tr><tr><td>Oltre 25 anni e fino a 30 anni</td><td>1,550 punti</td><td>1,043 %</td></tr></table>
AVVERTENZA: il tasso alla stipula è determinato al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").</td></tr>
<tr><td colspan="2">Indice di riferimento</td><td>Vedi tabella "Indici di riferimento" riportata nella Sezione ALTRO.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Spread</td><td>massimo 1,550 punti</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tasso di interesse di preammortamento</td><td>pari al tasso di interesse nominale annuo</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SPESE</td><td rowspan="2">Spese per la stipula del contratto</td><td>Istruttoria</td><td>non applicate</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>non applicate</td></tr>
</table>

BANCO BPM

Assicurazione immobile

Esempio A

Polizza "CASApiùFAMIGLIA"

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "CASApiùFAMIGLIA" ai seguenti costi:

PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

da moltiplicare per la durata del mutuo in anni

Appartamento	130,19 €
Villa unifamiliare	176,62 €
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €

I premi relativi al modulo incendio variano in base ad alcuni parametri. Gli esempi sopra indicati fanno riferimento ad un'abitazione di 100 mq, utilizzata come dimora abituale e ubicata a Verona.

Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte

Esempio B

Polizza Rischi Casa

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:

TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI

Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	2.002,17 €	200,22 €
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.285,42 €	128,54 €
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	953,27 €	95,33 €
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	856,61 €	85,66 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	762,00 €	76,20 €
A7 VILLINI	1.478,75 €	147,88 €
A8 VILLE	1.810,90 €	181,10 €

			A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.382,09 €	138,21 €
			C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.382,09 €	138,21 €
			C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.382,09 €	138,21 €
			C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	572,78 €	11,46 €(**)
			(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2019 . (**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.		
			Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.		
		Imposta sostitutiva	Non prevista per i mutui surrogati da altri istituti di credito. AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie		
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate		
		Incasso rata	2,75 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa		
		Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €		
		Variazione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.		
		Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.		
		Sospensione pagamento rate	non applicate		
		Avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €		

		Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo ("francese")
	Tipologia di rata		▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento: capitale ed interessi
	Periodicità delle rate		mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Finanziamento 100.000,00 **€**

(calcolo esemplificativo valido anche per finanziamenti con coperture assicurative non finanziate/non finanziabili)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
0,693 %	10	862,78 €	933,63 €	839,07 €
0,793 %	20	450,72 €	534,73 €	419,90 €
1,043 %	30	323,62 €	417,16 €	280,54 €

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

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

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

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

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA è consultabile accedendo alla pagina del sito internet

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

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

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

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA - (copertura assicurativa NON finanziata/NON finanziabile)

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

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.
La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,39 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).
Esempio: su un mutuo di 170.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 1,043 %, il totale del premio corrisponde a: 10.793,49 €. Quota di retrocessione banca pari a 3.993,59 €.
Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.
L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, a condizione che non abbia denunciato sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

Bipiemme Vita S.p.A. 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 di posta elettronica certificata delle Compagnie:

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):
- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

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

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO

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

A) Euribor 3m/360 media mese prec.

QUOTAZIONE dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni per valuta rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - EMMI - diffuse sui principali circuiti telematici, es. http://it.euribor-rates.eu, e pubblicate sulla stampa specializzata). Nel mese in corso si applica la media del mese solare precedente; il tasso viene pertanto aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese solare

Indice di riferimento:

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

Amministratore dell'indice:

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

Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:

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

BANCO BPM

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Data	Valore
A) Euribor 3m/360 media mese prec.	01/11/2020	-0,507 %
	01/10/2020	-0,490 %
	01/09/2020	-0,478 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

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

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

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

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

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

Per lavoratori autonomi:

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

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

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

Visura catastale

Per operazioni di surroga

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

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

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

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

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

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

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

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

  Banco BPM S.p.A.

  Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi

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

  www.bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica all'indirizzo:

  reclam@bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

  reclami@pec.bancobpmspa.it

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

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta

interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

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

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

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

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

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

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

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

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. E' obbligatoria all'attivazione del mutuo ed è effettuata dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nei Fogli Informativi/Informazioni Generali del mutuo consegnati/e al cliente in fase precontrattuale
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

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

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

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

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

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

Società			
Sede Legale			
Codice Fiscale e Partita IVA:			
Iscrizione al registro delle imprese di		Nr.	
Capitale Sociale		Interamente versato	
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n °			
Cognome e nome			
Indirizzo			
Telefono			
e-mail			
qualifica			

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI
Finanziamento a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO

E' dedicato ai mutui surrogati da altri istituti di credito accesi per acquisto /costruzione e/o ristrutturazione di immobili ad uso civile abitazione.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 31/12/2020 **e stipulate entro il** 28/02/2021 .

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

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

Il mutuo potrà inoltre essere assistito dalla **garanzia gratuita** del "**Fondo di Garanzia per la prima casa**" (Fondo pubblico di garanzia istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla società Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici - CONSAP Spa).
Per beneficiare della garanzia del Fondo il mutuo surrogato deve risultare già garantito dal Fondo di Garanzia per la prima casa, le cui condizioni/requisiti di ammissibilità sono già state verificate dalla Banca mutuante originaria.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e sui requisiti richiesti per accedere alla garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, si rinvia al sito https://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/

Clientela Prioritaria
CONSAP (gestore del fondo) assegna priorità alla clientela con le seguenti caratteristiche:

- **giovani coppie**: nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi "more uxorio" che abbiano costituito il nucleo da almeno due anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**: persone singole non coniugate né conviventi con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi, nonchè persone separate/divorziate ovvero vedove, conviventi con almeno un proprio figlio minore;
- **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati;
- **giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico** (di cui all'art. 1 della legge 92/2012).

Per i mutui originariamente ammessi con tali specifici requisiti di priorità alla garanzia del Fondo, il tasso effettivo globale (TEG) applicato al mutuo non potrà essere superiore al tasso effettivo globale medio - TEGM* sui mutui, pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della L. 108/96.

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici*" , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza "CASApiùFAMIGLIA" **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**	**Esempio B** Polizza Rischi Casa **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €
Costo totale del credito	9.195,69 €	9.179,19 €
Importo totale dovuto dal cliente	179.195,69 €	179.179,19 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)[1]:	1,068 %	1,066 %
Indicatore del costo totale credito[2]:	**NON PREVISTO**	1,502 %

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

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

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

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

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

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		**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) Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administration Limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate Esempio di tasso finito con spread di 1,450 punti: 1,460 %; AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").
	Indice di riferimento		Vedi tabella "**Indici di riferimento**" riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread		durate fino a 20 anni: 1,100 % durate oltre 20 fino a 25 anni: 1,300 % durate oltre 25 fino a 30 anni: 1,450 %
	Tasso di interesse di preammortamento		pari al tasso di interesse nominale annuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	non applicate
		Perizia tecnica	non applicate

BANCO BPM

		Assicurazione immobile	**Esempio A** Polizza "CASApiùFAMIGLIA" L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca. La Banca offre la polizza "CASApiùFAMIGLIA" ai seguenti costi:

PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

da moltiplicare per la durata del mutuo in anni

Appartamento	130,19 €
Villa unifamiliare	176,62 €
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €

I premi relativi al modulo incendio variano in base ad alcuni parametri. Gli esempi sopra indicati fanno riferimento ad un'abitazione di 100 mq, utilizzata come dimora abituale e ubicata a Verona.

Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte

Esempio B

Polizza Rischi Casa

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:

TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI

Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq
A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	2.002,17 €	200,22 €
A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.285,42 €	128,54 €
A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	953,27 €	95,33 €
A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	856,61 €	85,66 €
A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	762,00 €	76,20 €
A7 VILLINI	1.478,75 €	147,88 €

			A8 VILLE	1.810,90 €	181,10 €
			A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.382,09 €	138,21 €
			C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.382,09 €	138,21 €
			C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.382,09 €	138,21 €
			C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO	572,78 €	11,46 €(**)
			(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2019 . (**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.		
			Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.		
		Imposta sostitutiva	Non prevista per i mutui surrogati da altri istituti di credito. AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie		
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate		
		Incasso rata	2,75 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa		
		Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €		
		Variazione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.		
		Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.		
		Sospensione pagamento rate	non applicate		
		Avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €		

		Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo ("francese")
	Tipologia di rata		▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento: capitale ed interessi
	Periodicità delle rate		mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Finanziamento 100.000,00 **€**

(calcolo esemplificativo valido anche per finanziamenti con coperture assicurative non finanziate/non finanziabili)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
0,870 %	10	870,41 €
1,130 %	20	465,72 €
1,340 %	25	392,46 €
1,460 %	30	343,20 €

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

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

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

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA è consultabile accedendo alla pagina del sito internet
https://www.bancobpmspa.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.
NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA - (copertura assicurativa NON finanziata/NON finanziabile)

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

Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.
La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,390 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).
Esempio: su un mutuo di 170.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 1,460 %, il totale del premio corrisponde a: 10.998,93 €. Quota di retrocessione banca pari a 4.069,60 €.

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

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

Bipiemme Vita S.p.A. 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 di posta elettronica certificata delle Compagnie:

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):
- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

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

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO	
EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.	
EurIRS - ril.punt.	
QUOTAZIONE	dell'IRS (interest rate swap relativo ad operazioni in Euro) quotazione lettera del secondo giorno lavorativo antecedente la data di inizio applicazione del tasso (che per i finanziamenti rientranti nella disciplina del credito immobiliare a consumatori corrisponde alla data di consegna della c.d. "Offerta vincolante"), diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice		Data	Valore
IRS - Interest rate swap	**IRS a 3 anni**	30/11/2020	-0,500 %
	IRS a 5 anni	30/11/2020	-0,450 %
	IRS a 7 anni	30/11/2020	-0,380 %
	IRS a 10 anni	30/11/2020	-0,230 %
	IRS a 12 anni	30/11/2020	-0,150 %
	IRS a 15 anni	30/11/2020	-0,040 %
	IRS a 20 anni	30/11/2020	0,030 %
	IRS a 25 anni	30/11/2020	0,040 %
	IRS a 30 anni	30/11/2020	0,010 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

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

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

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

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

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

Per lavoratori autonomi:

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

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

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

Visura catastale

Per operazioni di surroga

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

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

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

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie
Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

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

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

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

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

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

Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

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

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

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

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

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

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. E' obbligatoria all'attivazione del mutuo ed è effettuata dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nei Fogli Informativi/Informazioni Generali del mutuo consegnati/e al cliente in fase precontrattuale
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO LAST MINUTE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

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

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

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

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

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

Società			
Sede Legale			
Codice Fiscale e Partita IVA:			
Iscrizione al registro delle imprese di		Nr.	
Capitale Sociale		Interamente versato	
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n °			
Cognome e nome			
Indirizzo			
Telefono			
e-mail			
qualifica			

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI
Finanziamento a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO LAST MINUTE

E' proposto a clientela privata ed è finalizzato esclusivamente ad operazioni di acquisto immobili ad uso civile abitazione per tutte le durate da 10 a 30 anni. Può essere erogato fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 31/12/2020 **e stipulate entro il** 28/02/2021 .

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

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

Per saperne di più: la Guida pratica "*Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici*" , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Esempio A Polizza Incendio Abitazione a premio unico **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**	**Esempio B** Polizza Rischi Casa **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €
Costo totale del credito	12.544,41 €	12.489,81 €
Importo totale dovuto dal cliente	182.544,41 €	182.489,81 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)[1]:	1,492 %	1,485 %
Indicatore del costo totale credito[2]:	2,070 %	1,927 %

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

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

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di compravendita o nella proposta di acquisto, per l'acquisto di immobili adibiti ad uso civile abitazione, che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita. Con riferimento all'esempio A, laddove il cliente intenda affiancare la sottoscrizione di una polizza finanziata collocata dalla Banca (TCM o Incendio Premio Unico), l'importo del finanziamento può essere aumentato del costo delle suddette polizze fino ad un massimo del 90% del valore dell'immobile (inteso come sopra indicato). In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.

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

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

	Durata	minima: 10 anni massima: 30 anni oltre al periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata. Durata preammortamento: fino alla fine del mese in corso alla data di stipula. N.B.: l'età del richiedente + la durata del mutuo deve essere inferiore a 80 anni (in caso di più soggetti interessati, si considera l'età di quello con reddito più elevato)
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vd. costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso fisso** Indice di riferimento: IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS) Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administration Limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito. Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate Esempio di tasso finito con spread di 1,100 punti: 1,110 %; AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").
	Indice di riferimento	Vedi tabella "**Indici di riferimento**" riportata nella Sezione ALTRO.

BANCO BPM

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Spread</td><td>
<table>
<tr><th>DURATA</th><th>LTV
fino al 70%</th><th>LTV
oltre 70% fino a 80%</th></tr>
<tr><td>10 anni</td><td>0,750 %</td><td>0,950 %</td></tr>
<tr><td>Oltre 10 e fino a 15 anni</td><td>0,650 %</td><td>0,800 %</td></tr>
<tr><td>Oltre 15 e fino a 20 anni</td><td>0,500 %</td><td>0,800 %</td></tr>
<tr><td>Oltre 20 e fino a 25 anni</td><td>0,850 %</td><td>0,950 %</td></tr>
<tr><td>Oltre 25 e fino a 30 anni</td><td>0,950 %</td><td>1,100 %</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Tasso di interesse di preammortamento</td><td>pari al tasso di interesse nominale annuo</td></tr>
<tr><td rowspan="4">SPESE</td><td rowspan="4">Spese per la stipula del contratto</td><td>Istruttoria</td><td>1,000 % sull'importo erogato massimo 1.000,00 €</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca)
• a cespite 320,00 €</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Assicurazione immobile</td><td>Esempio A
Polizza Incendio Abitazione a premio unico

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza finanziata "Incendio Abitazione a premio unico" ai seguenti costi:
MASSIMALI E PREMI ANNUI
<table>
<tr><th>massimale</th><th>premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)</th></tr>
<tr><td>fino a 200.000,00 €</td><td>134,00 €</td></tr>
<tr><td>fino a 300.000,00 €</td><td>189,00 €</td></tr>
<tr><td>fino a 500.000,00 €</td><td>299,00 €</td></tr>
<tr><td>fino a 700.000,00 €</td><td>381,00 €</td></tr>
<tr><td>fino a 1.000.000,00 €</td><td>523,00 €</td></tr>
<tr><td>fino a 2.000.000,00 €</td><td>739,00 €</td></tr>
</table>
Quota di retrocessione banca pari al 50,00 % del premio versato al netto delle imposte.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Esempio B
Polizza Rischi Casa

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</td></tr>
</table>

BANCO BPM

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza “Rischi Casa” ai seguenti costi:</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI
<table>
<tr><th>Tipologia immobile</th><th>Valore di attribuzione al mq (*)</th><th>Premio annuo per un immobile di 100 mq</th></tr>
<tr><td>A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE</td><td>2.002,17 €</td><td>200,22 €</td></tr>
<tr><td>A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE</td><td>1.285,42 €</td><td>128,54 €</td></tr>
<tr><td>A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO</td><td>953,27 €</td><td>95,33 €</td></tr>
<tr><td>A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE</td><td>856,61 €</td><td>85,66 €</td></tr>
<tr><td>A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE</td><td>762,00 €</td><td>76,20 €</td></tr>
<tr><td>A7 VILLINI</td><td>1.478,75 €</td><td>147,88 €</td></tr>
<tr><td>A8 VILLE</td><td>1.810,90 €</td><td>181,10 €</td></tr>
<tr><td>A10 UFFICI E STUDI PRIVATI</td><td>1.382,09 €</td><td>138,21 €</td></tr>
<tr><td>C1 NEGOZI E BOTTEGHE</td><td>1.382,09 €</td><td>138,21 €</td></tr>
<tr><td>C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI</td><td>1.382,09 €</td><td>138,21 €</td></tr>
<tr><td>C6 BOX, RIMESSE ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO</td><td>572,78 €</td><td>11,46 €(**)</td></tr>
</table>
(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell’immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del “costo di costruzione di un fabbricato residenziale” pubblicati dall’ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2019 .

(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Imposta sostitutiva</td><td>(ove sia stata manifestata l’opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)
- 0,250 % per mutui destinati all’abitazione principale o per necessità finanziarie non finalizzate;
- 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione.

AVVERTENZA: l’imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</td></tr>
<tr><td></td><td>Spese per la gestione del rapporto</td><td>Gestione pratica</td><td>non applicate</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Incasso rata</td><td>2,00 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Invio comunicazioni</td><td>cartaceo: 0,00 €
elettronico: 0,00 €</td></tr>
</table>

		Variazione/restrizione ipoteca	Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € (*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.
		Accollo mutuo	0,500 % sul debito residuo • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
		Avvisatura rata (applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
		Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo ("francese")
	Tipologia di rata		▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento : capitale ed interessi
	Periodicità delle rate		mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Finanziamento 100.000,00 **€**

(calcolo esemplificativo valido anche per finanziamenti con coperture assicurative non finanziate/non finanziabili)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,720 %	10	863,94 €
0,990 %	25	376,42 €
1,110 %	30	326,72 €

Finanziamento 100.000,00 **€ e coperture assicurative finanziate**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
0,720 %	10	899,74 €
0,990 %	25	415,41 €
1,110 %	30	367,33 €

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

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE (Esempio A) o il prodotto assicurativo POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA (Esempio B), collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

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

Le polizze POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE e POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA sono alternativamente disponibili nelle filiali della Banca.

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la polizza POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE è consultabile accedendo alla pagina del sito internet
https://www.bancobpmspa.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-CATTOLICA.pdf

Il dettaglio delle filiali dove è disponibile la POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA è consultabile accedendo alla pagina del sito internet
https://www.bancobpmspa.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.
NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

POLIZZA TCM VERA PROTEZIONE - (copertura assicurativa finanziata/finanziabile)

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

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 170.000,00 € per una durata di 120 mesi:

170.000,00 € x 0,02336 % x 120 mesi = 4.765,44 €

Quota di retrocessione banca pari all'importo di 2.144,45 €.

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

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, senza dover recedere dal mutuo cui la polizza assicurativa è stata associata, entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso recandosi presso la filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento e compilando l'apposito

Modulo di recesso. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo:

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

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

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA - (copertura assicurativa NON finanziata/NON finanziabile)

La copertura della polizza è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.
Il pacchetto riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A. non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta.
La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,390 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).
Esempio: su un mutuo di 170.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 1,110 %, il totale del premio corrisponde a: 10.826,56 €. Quota di retrocessione banca pari a 4.005,83 €.

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

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

Bipiemme Vita S.p.A. 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 di posta elettronica certificata delle Compagnie:

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

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

BANCO BPM

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):
- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

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

ALTRO

INDICI DI RIFERIMENTO	
EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.	
EurIRS - ril.punt.	
QUOTAZIONE	dell'IRS (interest rate swap relativo ad operazioni in Euro) quotazione lettera del secondo giorno lavorativo antecedente la data di inizio applicazione del tasso (che per i finanziamenti rientranti nella disciplina del credito immobiliare a consumatori corrisponde alla data di consegna della c.d. "Offerta vincolante"), diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata

BANCO BPM

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice		Data	Valore
IRS - Interest rate swap	**IRS** a **3 anni**	30/11/2020	-0,500 %
	IRS a **5 anni**	30/11/2020	-0,450 %
	IRS a **7 anni**	30/11/2020	-0,380 %
	IRS a **10 anni**	30/11/2020	-0,230 %
	IRS a **12 anni**	30/11/2020	-0,150 %
	IRS a **15 anni**	30/11/2020	-0,040 %
	IRS a **20 anni**	30/11/2020	0,030 %
	IRS a **25 anni**	30/11/2020	0,040 %
	IRS a 30 anni	30/11/2020	0,010 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

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

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

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

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

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

Per lavoratori autonomi:

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

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

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

Visura catastale

Per operazioni di surroga

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

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;
- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:

  Banco BPM S.p.A.

  Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi

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

  www.bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica all'indirizzo:
  reclam@bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:
  reclami@pec.bancobpmspa.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Importo totale del credito	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal consumatore	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Indicatore del costo totale del credito	Indica in percentuale il costo totale del mutuo su base annua sull'ammontare del finanziamento concesso comprensivo del costo della polizza assicurativa facoltativa. E' un indicatore introdotto dal Protocollo d'Intesa ABI/ASSOFIN/CONSUMATORI del 30/11/2013 che prevede una serie di impegni volti a favorire la trasparenza e la libertà di scelta del Consumatore in tema di coperture assicurative facoltative accessorie al mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. E' obbligatoria all'attivazione del mutuo ed è effettuata dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nei Fogli Informativi/Informazioni Generali del mutuo consegnati/e al cliente in fase precontrattuale
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.

Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta nazionale del consumatore	La valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione Europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

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

FairOne S.p.A.

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

Telefono: 800 901 900

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

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.