

FOGLIO INFORMATIVO

ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari

MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO BIOEDILIZIA IMPRESE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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 MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine destinato a soddisfare esigenze di liquidità correlate allo sviluppo ed all'attività aziendale (ad esempio realizzazione di investimenti materiali e immateriali, formazione di scorte, acquisto di servizi reali, reintegro del capitale circolante aziendale, consolidamento di passività a breve termine). In particolare, il mutuo può essere finalizzato al finanziamento della costruzione, dell'acquisto, della ristrutturazione di fabbricati strumentali all'attività d'impresa (non destinati al frazionamento e alla vendita a soggetti terzi), oppure a finanziare le spese di acquisto di macchinari e attrezzature; a soddisfare le esigenze di liquidità dell'azienda, ecc..

E' rivolto esclusivamente a **Clienti classificati "al dettaglio" o "non consumatori"**.

In genere la sua durata va fino ad un massimo di 20 anni.

Il mutuo può essere "chirografario", cioè non assistito da garanzie reali (ipoteca, pegno), oppure garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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

TIPI DI MUTUO E LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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

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

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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

Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione applicato al singolo prodotto e specificatamente indicato nel contratto di mutuo.

Caratteristiche specifiche del

MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO BIOEDILIZIA IMPRESE

Destinato a sostenere l'acquisto, la ristrutturazione e/o l'ampliamento, la costruzione di fabbricati strumentali all'attività esercitata dal cliente e realizzati in Bioedilizia.

Sono finanziabili solo immobili edificati "chiavi in mano" da imprese costruttrici certificate S.A.L.E. o S.A.L.E.+.

Il limite massimo di finanziabilità è pari all'80%.

Il finanziamento può essere assistito dalla garanzia sussidiaria rilasciata dall'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare (ISMEA), che garantisce la Banca in caso di inadempimento all'obbligo di rimborso del finanziamento da parte del Cliente (la normativa di riferimento e le Istruzioni Applicative sono consultabili sul sito internet www.ismea.it). In particolare la **garanzia sussidiaria, di natura mutualistica, è obbligatoria ove l'operazione abbia i requisiti previsti dalle Istruzioni Applicative** stesse (emanate ai sensi del Decreto del Ministro delle Politiche Agricole e Forestali di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 14 febbraio 2006) ed è sostanzialmente equiparabile ad una fidejussione. Tale garanzia rimborsa, per la quota di competenza, le perdite che residuano dopo la chiusura delle procedure di escussione delle garanzie "primarie" (che la Banca deve obbligatoriamente richiedere al Cliente e acquisire secondo percentuali predeterminate dalla normativa ISMEA), sulla base di percentuali di copertura predeterminate.

Rischi

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- variazioni in senso sfavorevole delle condizioni economiche e contrattuali;
- possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza con conseguente aumento dell'importo delle rate.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹

Calcolato su un capitale di 100.000,00 €, durata di 10 anni e spread pari a 6,500 %:

| Mutuo a tasso fisso (parametrato all'EUROIRS a 10 anni): | TAN | TAEG | | In caso di adesione alla sottoscrizione di polizze assicurative facoltative l'indicatore del costo totale credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG (senza garanzia Ismea), includendo anche le polizze assicurative facoltative è: Polizze Gruppo Vera |
|---|---------|----------------------|--------------------|---|
| | | senza garanzia ISMEA | con garanzia ISMEA | |
| con rate MENSILI: | 6,340 % | 7,411 % | 7,773 % | 9,020 % |
| con rate TRIMESTRALI: | | 7,320 % | 7,677 % | 8,897 % |
| con rate SEMESTRALI: | | 7,235 % | 7,584 % | 8,766 % |

| Mutuo a tasso variabile indicizzato a: EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE) | TAN | TAEG | | In caso di adesione alla sottoscrizione di polizze assicurative facoltative l'indicatore del costo totale credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG (senza garanzia Ismea), includendo anche le polizze assicurative facoltative è: Polizze Gruppo Vera |
|---|---------|----------------------|--------------------|---|
| | | senza garanzia ISMEA | con garanzia ISMEA | |
| con rate MENSILI: | 6,500 % | 7,584 % | 7,773 % | 9,201 % |
| con rate TRIMESTRALI: | | 7,491 % | 7,677 % | 9,076 % |

| Mutuo a tasso variabile indicizzato a: EURIBOR 6M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE) | TAN | TAEG | | In caso di adesione alla sottoscrizione di polizze assicurative facoltative l'indicatore del costo totale credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG (senza garanzia Ismea), includendo anche le polizze assicurative facoltative è: Polizze Gruppo Vera |
|---|---------|----------------------|--------------------|---|
| | | senza garanzia ISMEA | con garanzia ISMEA | |
| con rate SEMESTRALI: | 6,500 % | 7,404 % | 7,584 % | 8,941 % |

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

| | VOCI | COSTI |
|--|----------------------|---|
| | Importo finanziabile | Nessun importo massimo. In caso di presenza garanzia sussidiaria ISMEA, importo massimo 1.550.000,00 € |

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 (in caso di mediatori convenzionati), assicurazione immobile per incendio e scoppio stimata in 350,00 € (stima effettuata in base al costo medio della polizza incendio e scoppio distribuita dalla banca), 750,00 € per il costo della garanzia Ismea. Non è incluso il compenso di mediazione relativo a mediatori non convenzionati in quanto non conosciuto.

| | | | |
|-------|---|---|--|
| | Durata | <p>minimo 21 mesi massimo 180 mesi (*)</p> <p>Preammortamento Massimo 24 mesi oltre al periodo obbligatorio di preammortamento "breve" per allineamento scadenza rate.</p> <p>(*) per acquisto terreni e immobili ad uso agricolo, con garanzia ISMEA sussidiaria: massimo 240 mesi</p> | |
| TASSI | Tasso di interesse nominale annuo | <p>Tasso fisso: parametro di riferimento (EUROIRS correlato alla durata del finanziamento; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo a 10 anni con spread di 6.500 punti: 6,340 %</p> <p>Tasso variabile: parametro di indicizzazione (Euribor; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato all'Euribor 3 mesi - mmedia percentuale mese precedente - con spread di 6.500 punti: 6.500 %</p> <p>Tasso variabile: parametro di indicizzazione (Euribor; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato all'Euribor 3 mesi - mmedia percentuale mese precedente - con spread di 6.500 punti: 6.500 %</p> | |
| | Parametro di indicizzazione / riferimento | Vedi tabella dei " Parametri di indicizzazione / riferimento " sotto riportata. Qualora l' Euribor assuma un valore negativo, lo stesso Euribor (o il Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell' Euribor) sarà convenzionalmente considerato pari a zero: per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread fino a quando l' Euribor, rilevato come sopra (o il Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell' Euribor) non tornerà ad assumere un valore superiore a zero. | |
| | Spread | massimo 6.500 punti | |
| | Tasso di mora | pari al tasso contrattuale aumentato di 1.900 punti | |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | 2.000 % con un minimo di 250,00 € |
| | | Perizia tecnica per operazioni ipotecarie o fondiarie | <p>(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca)</p> <p>500,00 €</p> <p>nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (SAL):</p> <ul style="list-style-type: none"> per la prima perizia 800,00 € per ciascuna delle perizie successive 300,00 € |
| | | Altro | In caso di mutuo garantito da ipoteca su immobile, è obbligatoria l'assicurazione dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile (vedi paragrafo "Altre spese da sostenere"). |

| | | |
|---|---|--|
| Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | non applicate |
| | Incasso rata | 2,75 € |
| | Invio comunicazioni | cartaceo: 1,25 € elettronico: 0,00 € |
| | Variazione / restrizione ipoteca | <p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*): 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi: 250,00 € <p>(*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.</p> |
| | Atti integrativi | <p>Spese per accolti, sostituzioni di garanzie, atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura</p> <p>0,500 % sul debito residuo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimo 200,00 € ▪ massimo 350,00 € <p>oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.</p> |
| | Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito sul conto corrente) | 1,25 € |
| | Spese per richieste di certificazione / documenti catastali, legali contabili, interessi | 1,25 € |
| | Compenso per estinzione anticipata | <p>operazioni a tasso fisso: 3,000 % operazioni a tasso variabile: 2,000 %</p> <p>calcolato sul capitale rimborsato anticipatamente</p> |
| | Spese per variazioni delle condizioni economiche, richieste dal Cliente, non in conformità con le pattuizioni contrattuali (concernenti, per esempio, la riduzione dello spread). | 50,00 € |

| | | |
|------------------------------|------------------------|---|
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | progressivo ("francese") o a richiesta del Cliente, costante ("italiano") |
| | Tipologia di rata | <ul style="list-style-type: none"> • preammortamento: soli interessi • ammortamento : capitale ed interessi |
| | Periodicità delle rate | mensile trimestrale semestrale |

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

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

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

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

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 parametro di indicizzazione dei **mutui a tasso variabile**.

B) EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)

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

B) EURIBOR 6M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)

QUOTAZIONE DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 6 (SEI) MESI BASE 360 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EMMI - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, ES. [HTTP://IT.EURIBOR-RATES.EU](http://it.euribor-rates.eu), E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO D'INTERESSE COSÌ DETERMINATO VIENE DI VOLTA IN VOLTA AGGIORNATO CON DECORRENZA IN DATA PARI A QUELLA DI DECORRENZA DELLA RATA

N.B. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, 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 parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni a decorrere dall'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 successivo alla predetta variazione, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare.

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

| Tipo di parametro | | Data decorrenza | Valore |
|---|---------------|-----------------|----------|
| A. IRS - Interest Rate Swap (EUROIRS) | IRS a 3 anni | 08/10/2019 | -0,470 % |
| | IRS a 5 anni | 08/10/2019 | -0,420 % |
| | IRS a 7 anni | 08/10/2019 | -0,340 % |
| | IRS a 10 anni | 08/10/2019 | -0,160 % |
| | IRS a 15 anni | 08/10/2019 | 0,090 % |
| | IRS a 20 anni | 08/10/2019 | 0,190 % |
| B) EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE) | | 01/10/2019 | -0,419 % |
| | | 01/09/2019 | -0,403 % |
| | | 01/08/2019 | -0,362 % |
| C) EURIBOR 6M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE) | | 01/10/2019 | -0,398 % |
| | | 01/09/2019 | -0,399 % |
| | | 01/08/2019 | -0,343 % |

Prima della conclusione del contratto è necessario prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

(*) durata disponibile solo per la versione AGRARIA

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

Per Ammortamento Progressivo o "Ammortamento Francese" s'intende l'ammortamento con rate composte da quote crescenti di capitale da rimborsare (calcolate sulla base del calendario commerciale (360/360)) e da quote interessi calcolate, sul debito residuo, con riferimento al numero dei giorni effettivi trascorsi per ciascun periodo di interessi e divisore fisso 360. Fermo restando il calcolo della quota capitale come sotto indicato, l'importo complessivo (totale) delle singole rate si modifica per effetto del differente numero dei giorni di calendario compresi in ciascun periodo di interessi.

L'importo delle rate qui di seguito rappresentate è determinato con riferimento ad un **mese di 30 giorni**.

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 6,030 % | 2 | 4.433,41 € |
| 6,340 % | 10 | 1.127,36 € |
| 6,590 % | 15 | 887,63 € |
| 6,690 % | 20 (*) | 756,80 € |

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative Gruppo Vera

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 6,030 % | 2 | 4.491,93 € |
| 6,340 % | 10 | 3.618,86 € |
| 6,590 % | 15 | 962,79 € |
| 6,690 % | 20 (*) | 856,70 € |

Tasso variabile – finanziamento 100.000 euro

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata MENSILE | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|--|
| 6,500 % | 2 | 4.454,63 € | - | - |
| 6,500 % | 10 | 1.135,48 € | 1.202,63 € | 1.135,48 € |
| 6,500 % | 15 | 871,11 € | 950,24 € | 871,11 € |
| 6,500 % | 20 (*) | 745,57 € | 834,02 € | 745,57 € |

Tasso variabile – finanziamento 100.000 euro e coperture assicurative Gruppo Vera

| 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 |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|--|
| 6,500 % | 2 | 4.513,43 € | - | - |
| 6,500 % | 10 | 1.210,42 € | 1.282,00 € | 1.210,42 € |
| 6,500 % | 15 | 957,35 € | 1.044,32 € | 957,35 € |
| 6,500 % | 20 (*) | 843,99 € | 944,11 € | 843,99 € |

SERVIZI ACCESSORI

Solo in caso di assenza di garanzia ISMEA, il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **Polizza CPI Gruppo Vera**, collocato dalla Banca o acquistato presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca, che non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative, protegge il titolare del mutuo da eventi che possono compromettere la capacità di rimborsare il mutuo, in quanto:

- estingue il debito residuo in caso di morte dell'Assicurato o di invalidità totale permanente dell'Assicurato (superiore al 60%) da infortunio o malattia (per tutti gli Assicurati);
- oltre a quanto sopra, limitatamente alle polizze CPI con durata massima fino a 10 anni, rimborsa fino a 12 rate mensili (36 totali per la durata contrattuale) in caso di:
 - inabilità temporanea totale;
 - ricovero ospedaliero solo per grande intervento chirurgico.

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

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

La polizza CPI, collocata dalla Banca, prevede il pagamento di un premio unico alla tariffa dello 0,055 % calcolata in funzione dell'importo del finanziamento e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione alla Banca pari al 45,0 % del premio versato ovvero pari all'importo di € 4.455,00 al netto delle imposte).

Esempio di calcolo di premio su un finanziamento di 100.000 € per una durata di 180 mesi
 $100.000 \text{ €} \times 0,055 \% \times 180 \text{ mesi} = 9.900,00 \text{ €}$

Per le polizze assicurative si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

| | Se acquistati attraverso la Banca |
|--|--|
| Istruttoria | Eseguita dalla Banca |
| Adempimenti notarili | A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio |
| Assicurazione immobile | L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia, presso primaria Compagnia di Assicurazione, con vincolo della polizza a favore della Banca. |
| Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni) | 0,250 % calcolato sull'importo erogato |
| Imposte per iscrizioni ipotecarie | Esente AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie. |
| Garanzia sussidiaria per il finanziamento garantito da ISMEA (se presente) | calcolata (una tantum) sull'importo erogato in misura differenziata in base alla durata: - fino a 60 mesi: 0,500 % - oltre i 60 mesi: 0,750 % |

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.

ESTINZIONE ANTICIPATA 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.

Sono previsti degli oneri di estinzione anticipata. Nel caso di mutui ipotecari fondiari, la commissione di estinzione anticipata è unica e onnicomprensiva.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGENDA

| | |
|----------------------------|--|
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo. |
| Cliente consumatore | La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (Sez.I, Cap.3, Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009). |

| | |
|--|---|
| Clientela al dettaglio | Oltre ai consumatori, le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le micro imprese, cioè le imprese che occupano meno di dieci addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a due milioni di euro (Sez. I, Cap. 3, Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009). |
| Clientela non consumatori | I soggetti che non rientrano nelle categorie di cui sopra. |
| Ente | Organizzazione di persone o di beni che assume una qualche rilevanza per l'ordinamento giuridico. |
| Ente Locale | Ente pubblico la competenza dei cui organi è limitata entro una determinata circoscrizione territoriale e che persegue interessi pubblici propri di tale circoscrizione. |
| Ente Pubblico | Persona giuridica attraverso la quale la Pubblica Amministrazione svolge la sua funzione. |
| Imposta sostitutiva | Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi). |
| Imprese Pubbliche | Si intendono le unità istituzionali che producono beni e servizi destinati alla vendita e che hanno natura giuridica pubblica o sono controllate direttamente o indirettamente dallo Stato o da altro ente della Pubblica Amministrazione. |
| 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. |
| 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 "italiano" (riferito al "Mutuo Imprese Flessibile") | Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale ogni singolo anno di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo. L'ammortamento può essere a Quote di Capitale Decrescenti, a Quote di Capitale Crescenti o a Quote di Capitale Regolari. |
| 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. |
| Spread | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento. |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | <p>Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.</p> |
| Tasso di interesse nominale annuo | <p>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</p> |
| Tasso di mora | <p>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</p> |
| Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) | <p>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.</p> |