



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO 4YOU

#### 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](http://www.bancobpm.it). E-mail: [contattaci@bancobpm.it](mailto: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 SURROGA A TASSO FISSO 4YOU

E' dedicato alla surroga di mutui accesi presso altri Istituti di Credito (accesi per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili ad uso civile abitazione) da parte di clientela beneficiaria delle condizioni esclusive delle Partnership 4YOU.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 31/03/2021 **e stipulate entro il**

31/05/2021

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).

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di conversione di un finanziamento a tasso variabile nella "valuta nazionale del consumatore" diversa dall'Euro, qualora il Libor, riferito alla valuta in cui è stata richiesta la conversione, assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero: per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti della Parte mutuataria un tasso di interesse pari allo spread fino a quando il Libor, riferito alla valuta in cui è stata richiesta la conversione, non tornerà ad assumere un valore positivo.

**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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancobpm.it](http://www.bancobpm.it)

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO			
	<b>Esempio A</b> Polizza "CASApiùFAMIGLIA"	<b>Esempio B</b> Polizza Rischi Casa	
	<b>Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili</b>	<b>Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili</b>	
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €	
Costo totale del credito	11.167,70 €	11.151,20 €	
Importo totale dovuto dal cliente	181.167,70 €	181.151,20 €	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) <sup>1</sup> :	1,293 %	1,291 %	
Indicatore del costo totale credito <sup>2</sup> :	<b>NON PREVISTO</b>	1,727 %	

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

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

<sup>1</sup> 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.

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	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	<p>minima : 61 mesi</p> <p>massima: 30 anni</p> <p>oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata.</p>
	Garanzie accettate	<p>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.</p>
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><b>Tasso fisso</b></p> <p><u>Indice di riferimento:</u></p> <p>IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)</p> <p><u>Amministratore dell'indice:</u></p> <p>ICE Benchmark Administration Limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.</p> <p><u>Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:</u></p> <p>Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono</p> <p>Esempio di tasso finito con spread di 1,450 punti: 1,870 %;</p> <p>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").</p>
	Indice di riferimento	Vedi tabella degli " <b>Indici di riferimento</b> " riportata nella sezione ALTRO.
	Spread	<p>durate fino a 20 anni: 1,100 %</p> <p>durate oltre 20 fino a 25 anni: 1,300 %</p> <p>durate oltre 25 fino a 30 anni: 1,450 %</p>

	Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di interesse nominale annuo		
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	non applicate	
		Perizia tecnica	non applicate	
		Assicurazione immobile	<b>Esempio A</b>	
			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:	
			<b>PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE</b>	
			da moltiplicare per la durata del mutuo in anni	
			Appartamento	130,19 €
			Villa unifamiliare	176,62 €
Villetta a schiera/plurifamiliare	159,19 €			
	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo			
	Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte			
	<b>Esempio B</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.			
	<b>La Banca offre la polizza "Rischi Casa" ai seguenti costi:</b>			
	<b>TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI</b>			
	<b>Tipologia immobile</b>	<b>Valore di attribuzione al mq (*)</b>	<b>Premio annuo per un immobile di 100 mq</b>	
	A1 ABITAZIONE TIPO SIGNORILE	2.008,03 €	200,22 €	
	A2 ABITAZIONE TIPO CIVILE	1.289,18 €	128,54 €	

		A3 ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	956,06 €	95,33 €
		A4 ABITAZIONE TIPO POPOLARE	859,11 €	85,66 €
		A5 ABITAZIONE TIPO ULTRAPOPOLARE	764,23 €	76,20 €
		A7 VILLINI	1.483,07 €	147,88 €
		A8 VILLE	1.816,20 €	181,10 €
		A10 UFFICI E STUDI PRIVATI	1.386,13 €	138,21 €
		C1 NEGOZI E BOTTEGHE	1.386,13 €	138,21 €
		C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	1.386,13 €	138,21 €
		C6 BOX, RIMESE ED AUTORIMESE AD USO PRIVATO	574,46 €	11,46 € (**)
		<p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a GIUGNO 2020 .</p> <p>(**)Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p> <p>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</p>		
	Imposta sostitutiva	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	0,00 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa		
	Invio comunicazioni	cartaceo: 0,00 € elettronico: 0,00 €		
	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 €</li> <li>- nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 €</li> </ul> <p>(*)applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del Cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.</p>		
	Accollo mutuo	<p>0,500 % sul debito residuo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimo 200,00 €</li> <li>• massimo 350,00 €</li> </ul> <p>oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.</p>		
	Sospensione pagamento rate	non applicate		

	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ preammortamento: soli interessi</li> <li>▪ ammortamento: capitale ed interessi</li> </ul>
	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
1,130 %	10	881,70 €
1,720 %	25	410,36 €
1,870 %	30	363,15 €

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](http://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.bancobpm.com/media/PERIMETRO-FILIALE-COLLOCAMENTO-PRODOTTI-COVEA.pdf>

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

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

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI 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  $1,870\%$ , il totale del premio corrisponde a:

$11.199,77$  €. Quota di retrocessione banca pari a  $4.143,91$  €.

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](http://www.bpmassicurazioni.it).

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

Bipiemme Vita S.p.A.

Bipiemme Assicurazioni S.p.A.

Via del Lauro n. 1 - 20121 - MILANO

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

per Bipiemme Vita S.p.A. : [gestioneclienti.bpmvita@pec.it](mailto:gestioneclienti.bpmvita@pec.it)

per Bipiemme Assicurazioni S.p.A. : [gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it](mailto: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](http://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	26/02/2021	-0,460 %
	IRS a 5 anni	26/02/2021	-0,320 %
	IRS a 7 anni	26/02/2021	-0,190 %
	IRS a 10 anni	26/02/2021	0,030 %
	IRS a 12 anni	26/02/2021	0,150 %
	IRS a 15 anni	26/02/2021	0,280 %
	IRS a 20 anni	26/02/2021	0,380 %
	IRS a 25 anni	26/02/2021	0,420 %
	IRS a 30 anni	26/02/2021	0,420 %

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

### DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

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



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

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

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

#### **DOCUMENTAZIONE REDDITUALE**

Per lavoratori dipendenti o pensionati

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

Per lavoratori autonomi:

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

#### **DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO**

##### **Per operazioni di mutuo ipotecario**

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

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

Visura catastale

##### **Per operazioni di surroga**

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

##### **Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria**

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

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

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

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

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

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

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

#### **ESTINZIONE ANTICIPATA, 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](http://www.bancobpm.it)

- a mezzo posta elettronica all'indirizzo:

[reclam@bancobpm.it](mailto:reclam@bancobpm.it)

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

[reclami@pec.bancobpm.it](mailto:reclami@pec.bancobpm.it)

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 60 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](http://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 Giudiziarie 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](http://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

<b>Costo totale del credito</b>	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.
<b>Importo totale del credito</b>	Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal consumatore</b>	La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Indicatore del costo totale del credito</b>	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.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
<b>Perizia</b>	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
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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.
<b>Valuta nazionale del consumatore</b>	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.

