

## 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](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'È 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 finanziamento può essere utilizzato anche per finanziare o rifinanziare investimenti in impianti "FER", cioè impianti di produzione di energia proveniente da Fonti di Energie Rinnovabili (ad esempio impianti fotovoltaici, eolici, geotermici, pompe di calore, biogas ecc.), anche nell'ambito di progetti di investimento e/o di efficientamento energetico aziendale.

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](http://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 fideiussione. 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

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) <sup>1</sup>**

Calcolato su un capitale di 170.000,00 €, durata di 10 anni e spread pari a 6,500 %:

Mutuo a tasso fisso (parametrato all'EUROIRS a 10 anni):	TAN	TAEG		(*)
		senza garanzia ISMEA	con garanzia ISMEA	Polizze Gruppo Vera
con rate MENSILI:	9,290 %	10,529 %	10,733 %	12,421 %
con rate TRIMESTRALI:		10,413 %	10,612 %	12,260 %
con rate SEMESTRALI:		10,270 %	10,462 %	12,056 %

Mutuo a tasso variabile indicizzato a: Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata	TAN	TAEG		(*)
		senza garanzia ISMEA	con garanzia ISMEA	Polizze Gruppo Vera
con rate MENSILI:	8,187 %	9,480 %	9,508 %	11,142 %

Mutuo a tasso variabile indicizzato a: Euribor 3m/360 media mese prec. per dec. rata	TAN	TAEG		(*)
		senza garanzia ISMEA	con garanzia ISMEA	Polizze Gruppo Vera
con rate TRIMESTRALI:	8,546 %	9,602 %	9,797 %	11,411 %

Mutuo a tasso variabile indicizzato a: Euribor 6m/360 media mese prec. per dec. rata	TAN	TAEG		(*)
		senza garanzia ISMEA	con garanzia ISMEA	Polizze Gruppo Vera
con rate SEMESTRALI:	9,034 %	9,997 %	10,188 %	11,771 %

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.

(\*) Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo le polizze assicurative facoltative.

<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 (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), 1.275,00 € per il costo della garanzia Ismea. Non è incluso il compenso di mediazione relativo a mediatori non convenzionati in quanto non conosciuto.

	VOCI	COSTI
	Importo finanziabile	Nessun importo massimo. In caso di presenza garanzia sussidiaria ISMEA, importo massimo 1.550.000,00 €
	Durata	minima 21 mesi massima 180 mesi ( 15 anni) (*) <b>Preammortamento Massimo 24 mesi</b> oltre al periodo obbligatorio di preammortamento "breve" per allineamento scadenza rate.  (*) per acquisto terreni e immobili ad uso agricolo, con garanzia ISMEA sussidiaria: massimo 240 mesi
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<b>Tasso fisso:</b> 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: 9,290 % AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della stipula.  <b>Tasso variabile:</b> parametro di indicizzazione (Euribor; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato a:  - Euribor 1 mese con spread di 6,500 punti: 8,187 % - Euribor 3 mesi con spread di 6,500 punti: 8,546 % - Euribor 6 mesi con spread di 6,500 punti: 9,034 %
	Parametro di indicizzazione / riferimento	Vedi tabella dei "Parametri di indicizzazione / riferimento" sotto riportata. Qualora l'Euribor (o, in caso di sua mancata e/o impossibile futura rilevazione, l'ESTR) assuma un valore negativo, lo stesso 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 (o, in caso di sua mancata e/o impossibile futura rilevazione, l'ESTR) 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

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	2,000 % con un minimo di 250,00 €	
		Altro	Vedi paragrafo " ALTRE SPESE DA SOSTENERE "	
	<b>Spese da sostenere per la perizia tecnica</b>	Perizia tecnica	<p>La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca.</p> <p><u>Mutui ipotecari fondiari con unica erogazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 750,00 € a perizia</li> </ul> <p><u>Mutui ipotecari fondiari a stato avanzamenti lavoro (SAL):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.000,0 € per la prima perizia</li> <li>• 400,00 € per ciascuna delle perizie successive</li> </ul> <p>Per terreni e fabbricati agricoli ed altri "beni speciali" riconducibili al settore agrario, è fissato un tetto massimo delle spese a</p> <p style="text-align: center;">4.000,00 €</p> <p>Sono previste maggiorazioni delle spese (concordate preventivamente con il cliente) per perizie su immobili o beni con specifici connotati, cosiddette valutazione complesse, relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia e dimensione,</li> <li>- pluralità cespiti,</li> <li>- immobili e/o beni a destinazione particolare con specifiche caratteristiche, cosiddetti "beni atipici" (vedi Legenda).</li> </ul> <p>Una volta che la perizia sia stata eseguita, le relative "Spese per la perizia tecnica", nella misura suddetta, saranno dovute dal Cliente alla Banca anche nel caso in cui non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatti dipendenti esclusivamente dalla volontà del Cliente (per esempio per rinuncia) o per il caso che la Banca, in base ai dati emersi durante l'istruttoria e non noti al momento della presentazione della domanda di credito, abbia assunto una delibera negativa.</p>	
			<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica
		Incasso rata	2,75 €	
	Invio comunicazioni	cartaceo: 1,25 € elettronico: 0,00 €		
	Variazione/restrizione ipoteca	<u>Spese per rilascio atto di assenso</u> (lettera e minuta atto richiesto dal cliente) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 175,00 € in caso di cancellazione ipotecaria (*)</li> <li>- 250,00 € in caso di riduzioni / restrizioni ipotecarie,</li> </ul>		

		<p>postergazioni ed atti analoghi, oltre alle spese di perizia, limitatamente ai casi di restrizioni ipotecarie, nella misura indicata alla sezione "Spese da sostenere per la perizia tecnica" alla voce perizia o prima perizia in caso di mutui a SAL. (**)</p> <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>(**) Una volta che la perizia sia stata eseguita, le relative "Spese per la perizia tecnica", nella misura suddetta, saranno dovute dal Cliente alla Banca anche nel caso in cui non si avvenga al perfezionamento dell'atto di assenso alla restrizione ipotecaria per fatti dipendenti esclusivamente dalla volontà del Cliente (per esempio per rinuncia) o per il caso che la Banca, in base ai dati emersi dalla perizia e non noti al momento della presentazione della domanda di restrizione ipotecaria, abbia assunto una delibera negativa.</p> <p><u>Spese di rinnovazione dell'ipoteca</u>      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	Spese per accolti, sostituzioni di garanzie, atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura 1,000 % sul debito residuo oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione ecc.
	Avvisatura rata (applicare 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 estinzione anticipata <sup>2</sup>	operazioni a tasso fisso:      3,000 % operazioni a tasso variabile: 2,000 % calcolato sul capitale rimborsato anticipatamente
	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 €

<sup>2</sup> Ai sensi della vigente normativa (art. 120-ter TUB) il compenso estinzione anticipata deve essere azzerato nei confronti di operazioni riguardanti persone fisiche nell'ambito dello svolgimento di attività economica o professionale, come imprenditori (ad es. imprenditori agricoli) liberi professionisti, ditte individuali che richiedono il mutuo per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di fabbricati strumentali all'attività d'impresa, ad uso non residenziale.

	Commissioni per mancata erogazione del mutuo	calcolate sul capitale non erogato, applicate in caso di mutui con erogazioni differite, correlate allo stato di avanzamento dei lavori od alla realizzazione degli investimenti: 0,500 %
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese") o a richiesta del Cliente, costante ("italiano")
	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 trimestrale semestrale

#### PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

**EURIRS** : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di riferimento nei **mutui a tasso fisso**. E' detto anche IRS.

**A)** 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

**EURIBOR**: Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione nei **mutui a tasso variabile**.

**B)** Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata

QUOTAZIONE dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 1 (uno) mese 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 d'interesse così determinato viene di volta in volta aggiornato con decorrenza in data pari a quella di decorrenza della rata

**C)** Euribor 3m/360 media mese prec. per dec. rata

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 d'interesse così determinato viene di volta in volta aggiornato con decorrenza in data pari a quella di decorrenza della rata

**D) Euribor 6m/360 media mese prec. per dec. rata**

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>, 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

Qualora, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/1011, dovesse essere modificata la formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata da EMMI (attuale amministratore dell'Euribor) per la rilevazione del parametro di indicizzazione, la Banca utilizzerà l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente. In caso di temporanea indisponibilità dell'Euribor verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto del parametro di indicizzazione. L'Euribor, invece, non sarà più applicabile qualora EMMI, ovvero l'Autorità competente in quel momento, rilasciasse una dichiarazione pubblica di definitiva indisponibilità e/o non rappresentatività, nei casi previsti dal Regolamento UE 2016/1011 e successivi emendamenti, a decorrere dalla data indicata nella dichiarazione stessa.

In tali casi, ovvero, in generale, in caso di definitiva indisponibilità dell'Euribor, verrà applicato, in sostituzione, il parametro di indicizzazione "€STR Compounded Average Rate" a 1 mese (nel caso di finanziamento con frequenza rate mensile) e a 3 mesi (nel caso di finanziamento con frequenza rate maggiore), pubblicato dalla BCE sul proprio sito istituzionale (<https://www.ecb.europa.eu> ovvero il differente indirizzo che verrà tempo per tempo indicato da BCE) riferito al penultimo giorno lavorativo precedente la data di decorrenza della rata interessi prevista contrattualmente, aumentato dell'adeguamento (credit spread adjustment relativo all'indice cessato) calcolato con la metodologia ISDA in via definitiva e pubblicato attualmente sul sito Bloomberg, in breve "ESTR".

L'ESTR verrà applicato dal periodo di rata interessi previsto contrattualmente, successivo alla data indicata nella suddetta dichiarazione.

In caso di aumento o diminuzione del parametro di indicizzazione tempo per tempo vigente, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e conseguentemente varierà l'importo delle rate interessi.

In caso di indisponibilità dell'ESTR, la Banca si atterrà a quanto verrà disposto dalle autorità competenti.

**ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO**

Tipo di parametro		Quotazione - Validità
<b>A) IRS - Interest Rate Swap (EUROIRS)</b>	<b>IRS a 3 anni</b>	3,050 % valida dal 26/01/2023 al 26/01/2023
	<b>IRS a 5 anni</b>	2,850 % valida dal 26/01/2023 al 26/01/2023
	<b>IRS a 7 anni</b>	2,790 % valida dal 26/01/2023 al 26/01/2023
	<b>IRS a 10 anni</b>	2,790 % valida dal 26/01/2023 al 26/01/2023
	<b>IRS a 15 anni</b>	2,770 % valida dal 26/01/2023 al 26/01/2023
	<b>IRS a 20 anni</b>	2,610 % valida dal 26/01/2023 al 26/01/2023
<b>B) Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata</b>		1,687 % valida dal 01/01/2023 al 31/01/2023
		1,398 % valida dal 01/12/2022 al 31/12/2022
		0,862 % valida dal 01/11/2022 al 30/11/2022
<b>C) Euribor 3m/360 media mese prec. per dec. rata</b>		2,046 % valida dal 01/01/2023 al 31/01/2023
		1,797 % valida dal 01/12/2022 al 31/12/2022
		1,379 % valida dal 01/11/2022 al 30/11/2022
<b>D) Euribor 6m/360 media mese prec. per dec. rata</b>		2,534 % valida dal 01/01/2023 al 31/01/2023
		2,290 % valida dal 01/12/2022 al 31/12/2022
		1,971 % valida dal 01/11/2022 al 30/11/2022



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.

**Finanziamento** 100.000,00 €

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

#### Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE
9,550 %	2	4.593,75 €
9,290 %	10	1.282,51 €
9,270 %	15	1.030,39 €
9,110 %	20 (*)	906,81 €

#### Tasso variabile

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
8,187 %	2	4.531,26 €	-	-
8,187 %	10	1.223,18 €	1.312,68 €	1.150,50 €
8,187 %	15	966,48 €	1.073,32 €	880,95 €
8,187 %	20 (*)	848,12 €	968,30 €	752,67 €

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

#### Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE
9,550 %	2	4.654,39 €
9,290 %	10	4.120,59 €
9,270 %	15	1.132,40 €
9,110 %	20 (*)	1.026,51 €

### Tasso variabile

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
8,187 %	2	4.591,08 €	-	-
8,187 %	10	1.303,91 €	1.399,32 €	1.226,43 €
8,187 %	15	1.062,16 €	1.179,57 €	968,16 €
8,187 %	20 (*)	960,07 €	1.096,11 €	852,02 €

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo alle operazioni di:

- MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA

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 VERA PROTEZIONE**, 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.

**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 VERA PROTEZIONE - (copertura assicurativa finanziata/finanziabile)

La polizza:

- è abbinabile al finanziamento solo se la durata non è inferiore a 12 mesi;
- 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:
    - i. inabilità temporanea totale;
    - ii. ricovero ospedaliero solo per grande intervento chirurgico.

La polizza prevede il pagamento di un premio unico a una tariffa calcolata in funzione dell'importo del mutuo e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione banca pari al 45,0 % del premio versato al netto delle imposte).

Esempio di calcolo di premio su un finanziamento di 170.000,00 €, per una durata di 180 mesi  
 $170.000,00 \text{ €} \times 0,055 \text{ \%} \times 180 \text{ mesi} = 16.830,00 \text{ €}$

Quota di retrocessione banca pari all'importo di 7.573,50 €

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Per la stipula del finanziamento, al cliente potrà essere richiesto di sostenere eventuali altre spese accessorie per servizi prestati da soggetti terzi, anche eventualmente fatturati direttamente alla Banca, collegate alle specifiche caratteristiche dell'intervento/scopo finanziato o delle garanzie assunte (a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificazioni rilasciate da soggetti terzi, eventuali spese per consulenze legali, coperture assicurative su beni strumentali ed impiantistica, altre spese dovute a periti per analisi, valutazione ed accertamenti di carattere tecnico allo scopo di attestare, tra le varie, il contributo alla riduzione dei consumi energetici da fonti fossili e quindi la minor "CO2 equivalente" immessa in atmosfera). Tali costi, qualora necessari, saranno concordati e regolati direttamente tra il cliente e il terzo o, se fatturati direttamente alla Banca, saranno preventivamente concordati con la stessa.

Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Assicurazione immobile	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 pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia, presso primaria Compagnia di Assicurazione, scelta dal cliente, con vincolo della polizza a favore della Banca.
Imposta sostitutiva (ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - 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.
Bolli postali, imposte diverse da quelle sopraindicate	Nella misura prevista dalla legge.
Garanzia ISMEA sussidiaria (se presente)	calcolata (una tantum) sull'importo erogato in misura differenziata in base alla durata: - fino a 60 mesi: 0,50 %; - oltre i 60 mesi: 0,75 %.

### 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 delle filiali del Gruppo BANCO BPM;
- 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 scrivendo a: [reclam@bancobpm.it](mailto:reclam@bancobpm.it)
- a mezzo posta elettronica certificata scrivendo a: [reclami@pec.bancobpm.it](mailto:reclami@pec.bancobpm.it)

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro i seguenti termini:

- entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento, se il reclamo è relativo a servizi di pagamento (Normativa PSD2). 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;
- entro 60 giorni di calendario dal ricevimento se il reclamo è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari o a servizi di investimento
- entro 45 giorni di calendario dal ricevimento se il reclamo è relativo a contratti e servizi assicurativi (es. polizze assicurative per cui la Banca ha svolto l'attività di intermediario ad esclusione delle polizze del ramo III – unit linked e index linked – e del ramo V – di capitalizzazione – trattate come servizi d'investimento).

L'impegno della Banca è comunque quello di formulare una risposta nei tempi più rapidi possibili.

Qualora il Cliente non avesse ricevuto risposta entro i termini previsti o se non si ritenesse soddisfatto dell'esito del reclamo potrà:

### **A. in caso di controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari**

#### **1. ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF):**

- se l'operazione o il comportamento contestato è successivo alla data dell'1.1.2009;
- nel limite di Euro 200.000 se la richiesta ha per oggetto la corresponsione di una somma di denaro;
- se sia stato presentato reclamo e non siano decorsi più di 12 mesi dalla presentazione dello stesso;
- se non siano pendenti altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie promosse anche su iniziativa della Banca a cui il Cliente abbia aderito o procedimenti avanti l'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso all'ABF è tuttavia possibile se una procedura di conciliazione o mediazione non va a buon fine o se è stata avviata dall'intermediario e il cliente non vi ha aderito.

Il ricorso all'ABF può essere proposto esclusivamente dal Cliente, personalmente o per il tramite di un'associazione rappresentativa degli interessi dei consumatori, ovvero di procuratore.

Le decisioni dell'ABF non sono vincolanti per le parti, che hanno sempre la facoltà di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria. Tuttavia, se l'intermediario non desse corso alla decisione assunta, è prevista la pubblicazione di tale inadempimento sul sito internet dell'ABF e sulla pagina iniziale del sito internet dell'intermediario. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito **[www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it)**, chiedere informazioni presso le filiali della Banca d'Italia, oppure a una delle filiali del Gruppo Banco BPM.

#### **2. attivare una procedura di Mediazione/Conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario (Associazione per la soluzione delle controversie bancarie e societarie \_ADR):**

Tale procedura può essere attivata anche in assenza di un preventivo reclamo, al fine di trovare un accordo.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Il Regolamento e la modulistica possono essere consultati sul sito **[www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)** nella sezione "Mediazione e Formazione" o richiesti a una delle filiali del Gruppo Banco BPM.

Tale procedura può essere attivata anche presso un altro Organismo purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

### **B. in caso di controversie inerenti a servizi e prodotti di investimento:**

#### **1. ricorrere all'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF):**

- se il cliente è retail;
- se la richiesta ha valore non superiore ad Euro 500.000;
- sia stato avanzato reclamo e non siano decorsi più di 12 mesi dalla presentazione dello stesso;
- se non siano pendenti altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie promosse anche su iniziativa della Banca a cui il Cliente abbia aderito, o procedimenti avanti l'Autorità Giudiziaria;
- se la controversia riguardi la violazione degli obblighi di informazione, diligenza, correttezza e trasparenza cui sono tenuti gli intermediari.

Il ricorso all'ACF può essere proposto esclusivamente dal Cliente, personalmente o per il tramite di un'associazione rappresentativa degli interessi dei consumatori ovvero di procuratore. E' esclusa la possibilità di ricorso all'ACF se la controversia ha ad oggetto danni che non sono conseguenza

diretta e immediata dell'inadempimento o della violazione da parte della Banca degli obblighi sopra citati o danni di natura non patrimoniale.

Le decisioni dell'ACF non sono vincolanti per le parti, che possono comunque ricorrere all'Autorità Giudiziaria. Tuttavia, se l'intermediario non desse corso alla decisione assunta, è prevista la pubblicazione di tale inadempimento sul sito web dell'ACF e dell'intermediario stesso, nonché su due quotidiani a diffusione nazionale.

Per ulteriori informazioni si può consultare il sito <https://www.acf.consob.it>

## **2. attivare una procedura di Mediazione/Conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario (Associazione per la soluzione delle controversie bancarie e societarie \_ADR):**

Tale procedura può essere attivata anche in assenza di un preventivo reclamo, al fine di trovare un accordo.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il Regolamento e la modulistica possono essere consultati sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) nella sezione "Mediazione e Formazione" o richiesti alle filiali del Gruppo Banco BPM.

Tale procedura può essere attivata anche presso un altro Organismo purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

### **C. in caso di controversie inerenti a contratti e servizi assicurativi:**

Dopo aver presentato un reclamo in materia di intermediazione assicurativa, se insoddisfatto dell'esito o se dopo 45 giorni non avesse ricevuto risposta dalla Banca, il cliente può rivolgersi:

- all'IVASS – Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni; le informazioni relative alle modalità di presentazione di un reclamo all'IVASS, e la relativa modulistica, sono disponibili sul sito [www.ivass.it](http://www.ivass.it)
- ad altro Organismo specializzato iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia; l'elenco degli Organismi di mediazione è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it).

Maggiori informazioni sull'argomento potranno essere acquisite da tutta la clientela, consultando anche i siti:

**[www.consob.it](http://www.consob.it)**

**[www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)**

**[www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)**

ed i seguenti regolamenti:

- Regolamento Conciliatore Bancario Finanziario
- Regolamento dell'Arbitro per le Controversie Finanziarie.

Il Regolamento (UE) n. 524/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 21 maggio 2013, relativo alla risoluzione delle controversie online dei consumatori (di seguito, il "Regolamento sull'ODR"), ha istituito una piattaforma europea (di seguito, la "Piattaforma Online Dispute Resolution" o "Piattaforma ODR") che agevola la risoluzione extragiudiziale delle controversie concernenti obbligazioni contrattuali derivanti da contratti di vendita o di servizi online tra un consumatore residente nell'UE e un professionista stabilito nell'UE. Più precisamente, la Piattaforma ODR consiste in un sito web interattivo a cui consumatori e professionisti possono accedere gratuitamente e che si interfaccia direttamente con gli organismi di risoluzione alternativa delle controversie nazionali. Oltre a fornire informazioni generali sulla risoluzione extragiudiziale delle predette controversie contrattuali, la Piattaforma ODR consente alla clientela di avviare e gestire online la procedura di reclamo avanti l'Organismo ADR prescelto mediante la compilazione di apposito modulo elettronico (a cui verrà acclusa la relativa documentazione a supporto). Pertanto, fermo restando quanto sopra indicato, il Cliente che sia "consumatore" ai sensi del Codice del Consumo, per la risoluzione extragiudiziale

delle controversie aventi ad oggetto servizi e/o prodotti venduti dalla Banca online, può rivolgersi all'Organismo ODR prescelto anche presentando reclamo tramite la Piattaforma ODR. A tal fine, il Cliente può consultare il sito della Piattaforma <https://ec.europa.eu/consumers/odr/>

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Beni Atipici</b>	Comprende gli impianti per la produzione di energie rinnovabili (es. fotovoltaico, biogas, biomasse idroelettrico ed eolico) ed altri assets produttivi a destinazione particolare (es. cava, discarica, porto, aeroporto, eliporto, nave, aeromobile).
<b>Clausola di fallback</b>	Definisce la regola di utilizzo dell'indice di riferimento sostitutivo nei casi in cui il parametro indice principale subisca una modifica nella formula o metodologia di calcolo oppure sia temporaneamente o definitivamente indisponibile.
<b>Clientela al dettaglio</b>	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).
<b>Clientela non consumatori</b>	I soggetti che non rientrano nelle categorie di cui sopra.
<b>Credit Spread Adjustment</b>	Il Credit Spread Adjustment è un correttivo che viene aggiunto all'indice sostitutivo Risk Free Compounded per raccordarlo all'indice cessato, definito come media della differenza tra l'indice cessato e l'indice sostitutivo, calcolata su un periodo di cinque anni precedenti la data dell'annuncio di cessazione dell'indice da parte delle autorità competenti.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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).
<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>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>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.



<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>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.